

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA FALLIMENTARE

**Cima Costa S.r.l.**

N° Gen. Rep. **96/2019**

data udienza di verifica crediti: 12-09-2019 ore 10:40

Giudice Delegato: **Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI**

Curatore Fallimentare: **Anna Maria Angelino**

## PERIZIA DI STIMA

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

---

Beni in **Cornalba (BG)**  
Località/Frazione  
via Cima Costa

## INDICE

### Lotto: 001 - comparto A

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>11</b>
--	-----------

### Lotto: 002 - comparto A

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>19</b>
--	-----------

### Lotto: 003 - comparto A

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>26</b>
--	-----------

### Lotto: 004 - comparto A

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>33</b>
--	-----------

### Lotto: 005 - comparto B

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>41</b>
--	-----------

### Lotto: 006 - comparto B

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>49</b>
--	-----------

### Lotto: 007 - comparto B

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>57</b>
--	-----------

### Lotto: 008 - comparto C

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>65</b>
--	-----------

### Lotto: 009 - comparto C

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>72</b>
--	-----------

### Lotto: 010 - comparto C

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</b>	<b>80</b>
--	-----------

### Lotto: 011 - comparto C

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....88**

**Lotto: 012 - comparto D**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....95**

**Lotto: 013 - comparto D**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....102**

**Lotto: 014 - comparto D**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....110**

**Lotto: 015 - comparto E**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....118**

**Lotto: 016 - comparto E**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....125**

**Lotto: 017 - comparto F**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....131**

**Lotto: 018 - comparto F**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....138**

**Lotto: 019 - comparto F**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....146**

**Lotto: 020 - comparto F**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....154**

**Lotto: 021 - comparto F**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....162**

**Lotto: 022 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....170**

**Lotto: 023 - comparto terreni**

<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>174</b>
<b>Lotto: 024 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>178</b>
<b>Lotto: 025 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>182</b>
<b>Lotto: 026 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>186</b>
<b>Lotto: 027 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>190</b>
<b>Lotto: 028 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>194</b>
<b>Lotto: 029 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>198</b>
<b>Lotto: 030 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>202</b>
<b>Lotto: 031 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>206</b>
<b>Lotto: 032 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>210</b>
<b>Lotto: 033 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>214</b>
<b>Lotto: 034 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>218</b>
<b>Lotto: 035 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>222</b>

<b>Lotto: 036 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>226</b>
<b>Lotto: 037 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>230</b>
<b>Lotto: 038 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>234</b>
<b>Lotto: 039 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>238</b>
<b>Lotto: 040 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>242</b>
<b>Lotto: 041 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>246</b>
<b>Lotto: 042 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>250</b>
<b>Lotto: 043 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>254</b>
<b>Lotto: 044 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>258</b>
<b>Lotto: 045 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>262</b>
<b>Lotto: 046 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>266</b>
<b>Lotto: 047 - comparto terreni</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>270</b>

**Lotto: 048 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....274**

**Lotto: 049 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....278**

**Lotto: 050 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....282**

**Lotto: 051 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....286**

**Lotto: 052 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....290**

**Lotto: 053 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....294**

**Lotto: 054 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....298**

**Lotto: 055 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....302**

**Lotto: 056 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....306**

**Lotto: 057 - comparto terreni**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....310**

**Lotto: 058 - comparto autorimesse e cantine**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....314**

**Lotto: 059 - comparto autorimesse e cantine**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....320**

**Lotto: 060 - comparto autorimesse e cantine**

<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>326</b>
<b>Lotto: 061 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>332</b>
<b>Lotto: 062 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>338</b>
<b>Lotto: 063 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>344</b>
<b>Lotto: 064 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>350</b>
<b>Lotto: 065 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>356</b>
<b>Lotto: 066 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>362</b>
<b>Lotto: 067 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>368</b>
<b>Lotto: 068 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>374</b>
<b>Lotto: 069 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>380</b>
<b>Lotto: 070 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>386</b>
<b>Lotto: 071 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....</u></b>	<b>392</b>
<b>Lotto: 072 - comparto autorimesse e cantine</b>	

<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>398</b>
<b>Lotto: 073 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>404</b>
<b>Lotto: 074 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>410</b>
<b>Lotto: 075 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>416</b>
<b>Lotto: 076 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>422</b>
<b>Lotto: 077 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>428</b>
<b>Lotto: 078 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>434</b>
<b>Lotto: 079 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>440</b>
<b>Lotto: 080 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>446</b>
<b>Lotto: 081 - comparto autorimesse e cantine</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>452</b>
<b>Lotto: 082 - Rustici</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>458</b>
<b>Lotto: 083 - Rustici</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>464</b>
<b>Lotto: 084 - via Ronchi</b>	
<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA</u></b> .....	<b>470</b>

**Lotto: 085 - via Ronchi**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....475**

<b>Beni in Bergamo (BG)</b> Località/Frazione Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6
---

**INDICE**

**Lotto: 086 - Mappale 4279**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....479**

**Lotto: 087 - Unità immobiliare Sub.715**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....484**

**Lotto: 088 - Unità immobiliare Sub.716**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....493**

**Lotto: 089 - Mappale 4273**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....501**

**Lotto: 090 - Mappale 4277**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....509**

**Lotto: 091 - Mappale 4275**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....515**

**Lotto: 092 - Mappale 4276**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DA PAGINA.....520**

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI  
**Curatore Fallimentare:** Anna Maria Angelino  
**Esecutato:** CIMA COSTA S.R.L. (03289340162)

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristian Perletti

Beni in **Cornalba (BG)**  
via Cima Costa

## **Lotto: 001 - comparto A**

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 23.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 23, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su mappale 1191, affaccio su mappale 2061, affaccio su subalterno 7, affaccio su subalterno 22.

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 23**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un quadrilocale composto da n°3 camere da letto, un soggiorno cucina, n°2 bagni ed un disimpegno il tutto contornato da un giardino esclusivo.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 95,72 mq mentre il giardino di circa 173.72 mq.  
Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

Superficie complessiva di circa mq **269,44**

E' posto al piano: terra

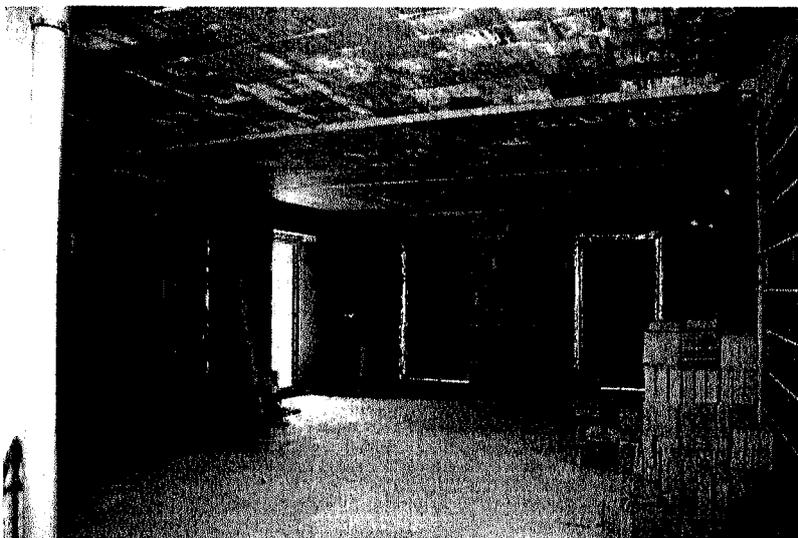
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

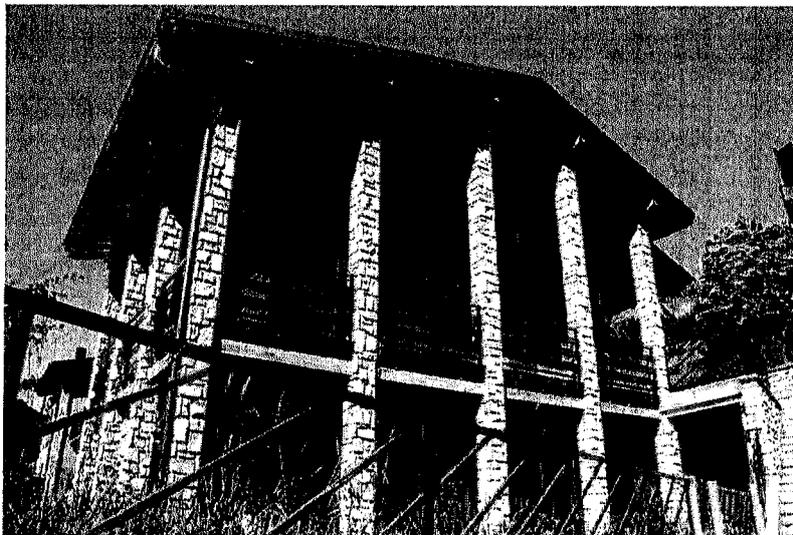
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

#### Impianti (conformità e certificazioni)





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 23.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 67.004,00

**Totale oneri: € 67.004,00**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Predisposizione della SCIA

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 6.900,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 100,00

**Totale oneri: € 7.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 23.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.

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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminate della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 23.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a Roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98;

Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 23

#### 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 23

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	95,72	1,00	95,72
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	173,72	0,10	17,37
<b>269,44</b>				<b>113,09</b>

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. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 11.1 Criterio di stima:

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

ecc.).

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### **Appartamento Sub. 23. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,72	€ 1.000,00	€ 95.720,00
giardino esclusivo	17,37	€ 1.000,00	€ 17.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.090,00
Valore corpo			€ 113.090,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.090,00

##### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 23	Fabbricato in corso di costruzione [C]	113,09	€ 113.090,00	€ 113.090,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.963,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 75.504,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 20.622,50

Valore diritto e quota

€ 20.622,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 20.622,50**

## Lotto: 002 - comparto A

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 22.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 22, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su mappale 1191, affaccio su subalterno n. 23, affaccio su subalterno 7-12, affaccio su subalterno 1.

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 22**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno ed un disimpegno il tutto contornato da un giardino esclusivo.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 63.83 mq mentre il giardino di circa 98.43 mq.

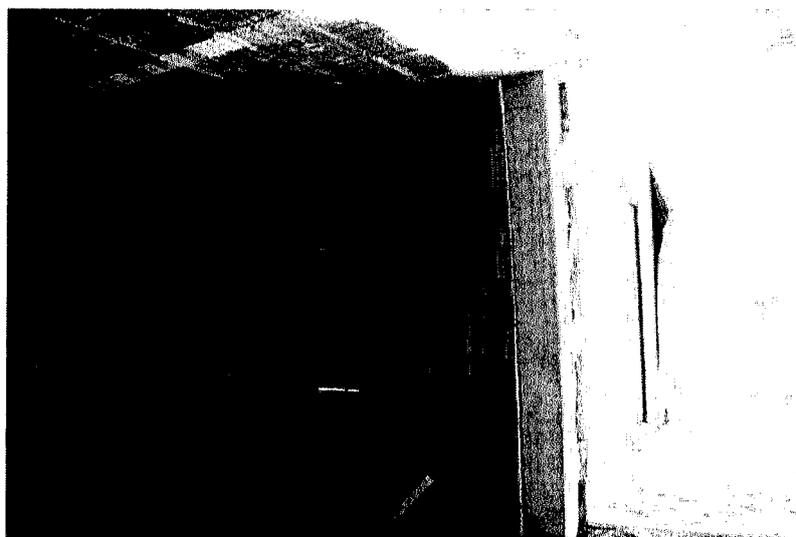
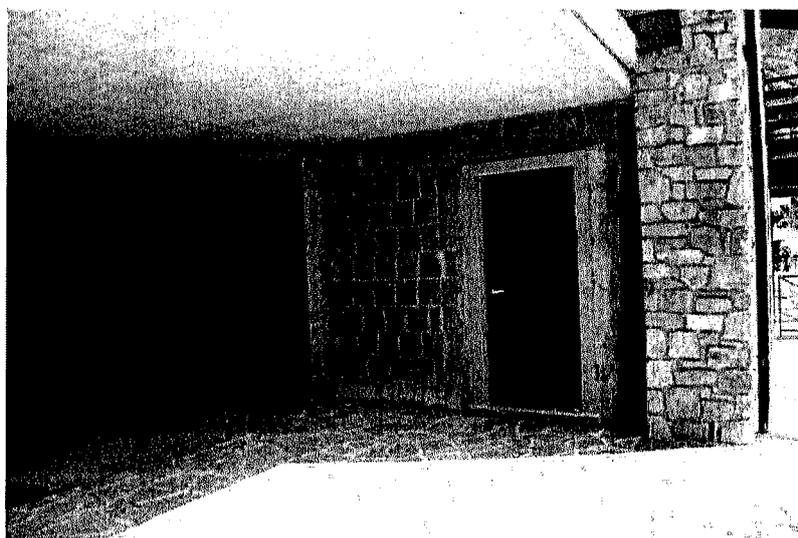
Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

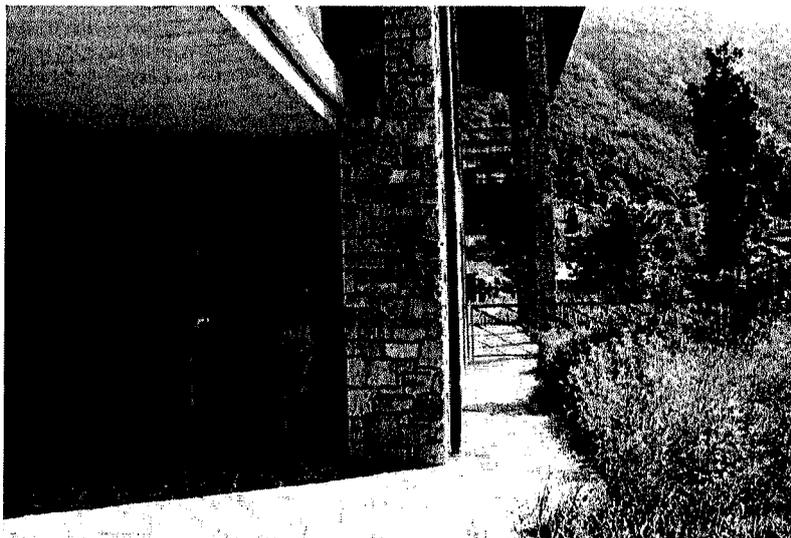
Superficie complessiva di circa mq **162,26**  
E' posto al piano: terra  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 22.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 44.681,00
<b>Totale oneri: € 44.681,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Predisposizione della SCIA  
 Regularizzabili mediante: SCIA  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 4.600,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 4.700,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 22.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 22.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 22

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 22

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	63,83	1,00	63,83
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	98,43	0,10	9,84
<b>162,26</b>				<b>73,67</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 22. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.670,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	63,83	€ 1.000,00	€ 63.830,00
giardino esclusivo	9,84	€ 1.000,00	€ 9.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.670,00
Valore corpo			€ 73.670,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.670,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 22	Fabbricato in corso di costruzione [C]	73,67	€ 73.670,00	€ 73.670,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.050,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 50.881,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.738,50
Valore diritto e quota	€ 11.738,50

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.738,50
---	-------------

## Lotto: 003 - comparto A

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 25.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 25, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su mappale 1191, affaccio su mappale 2061, affaccio su subalterno 7, affaccio su subalterno 701.

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al corpo **Appartamento Sub. 25**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno ed un disimpegno il tutto contornato da un balcone/giardino.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 47.36 mq mentre il giardino di circa 71.45 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

Superficie complessiva di circa mq **118,81**  
E' posto al piano: primo  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 25.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 33.152,00
<b>Totale oneri: € 33.152,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia  
Regolarizzabili mediante: SCIA  
Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 3.500,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 3.600,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 25.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 25.  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 25

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 25

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	47,36	1,00	47,36
balcone e giardino	sup lorda di pavimento	71,45	0,10	7,15
<b>118,81</b>				<b>54,51</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 25. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	47,36	€ 1.000,00	€ 47.360,00
balcone e giardino	7,15	€ 1.000,00	€ 7.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.510,00
Valore corpo			€ 54.510,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.510,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 25	Fabbricato in corso di costruzione [C]	54,51	€ 54.510,00	€ 54.510,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.176,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 38.252,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 8.081,50
Valore diritto e quota	€ 8.081,50

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.081,50
---	------------

## Lotto: 004 - comparto A

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 26.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 26, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su tutti i punti cardinali verso giardini privati sottostanti

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zoglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 26**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, n°1 studio ed un disimpegno oltre ad un balcone d'ingresso, ed uno spazio adibito a sottotetto.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 52.70 mq., balcone d'ingresso di circa 26.74 mq. mentre il sottotetto di circa 50.20 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **129,64**

E' posto al piano: secondo

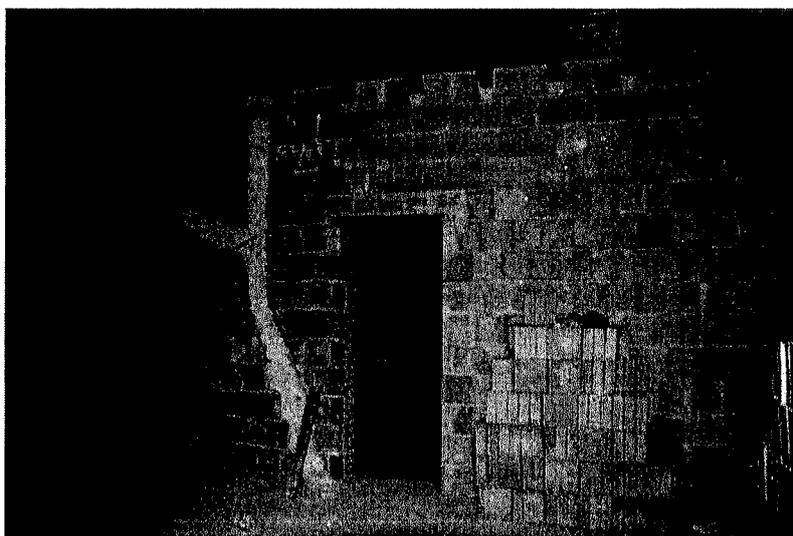
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

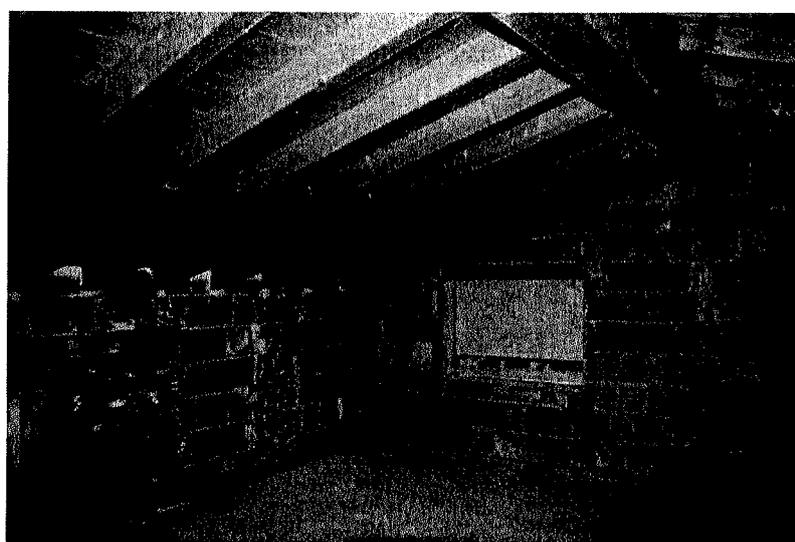
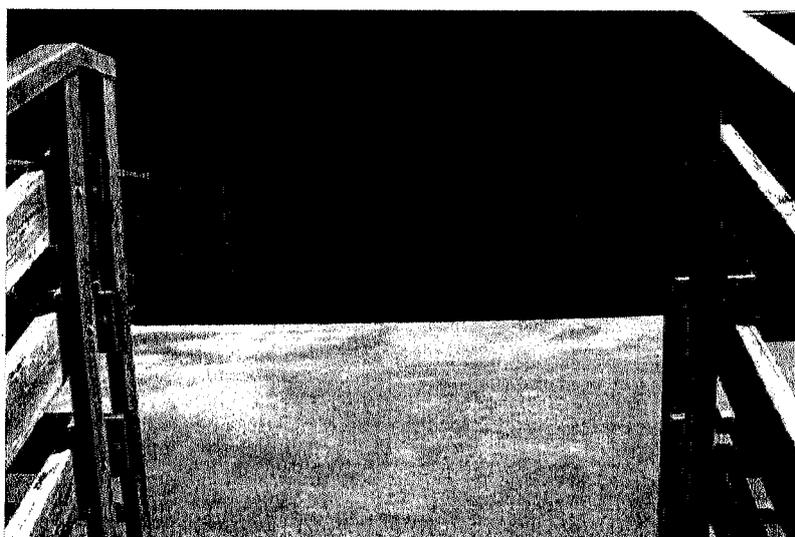
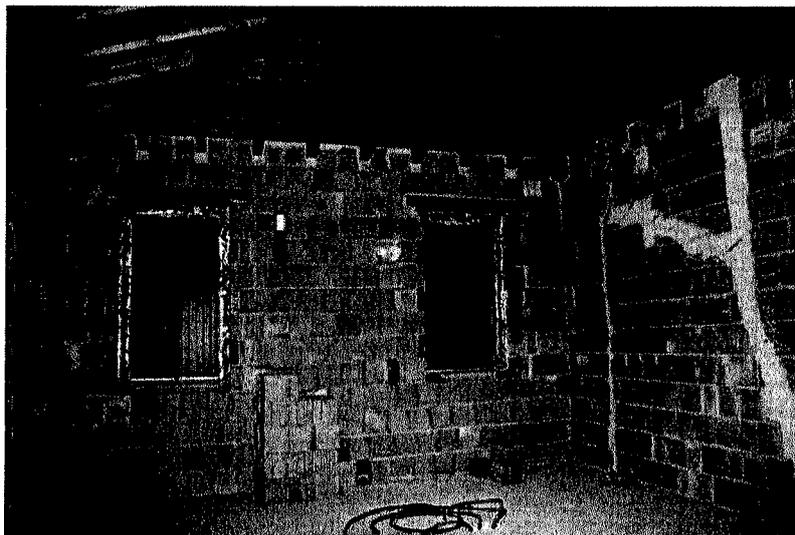
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 26.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 36.890,00
<i>per completare le opere interne del sottotetto si stima una spesa di € 300,00/mq</i>	€ 15.060,00
<b>Totale oneri: € 51.950,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.300,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 26.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 26.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] 1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato

a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 26

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 26

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	52,70	1,00	52,70
balcone d'ingresso	sup lorda di pavimento	26,74	0,33	8,82
Sottotetto	sup lorda di pavimento	50,20	0,50	25,10

129,64

86,62

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 26. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,70	€ 1.000,00	€ 52.700,00
balcone d'ingresso	8,82	€ 1.000,00	€ 8.820,00
Sottotetto	25,10	€ 1.000,00	€ 25.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.620,00
Valore corpo	€ 86.620,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.620,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.620,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 26	Fabbricato in corso di costruzione [C]	86,62	€ 86.620,00	€ 86.620,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.993,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 58.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.777,00
Valore diritto e quota	€ 14.777,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.777,00
---	-------------

## Lotto: 005 - comparto B

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 19.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 19, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 1191, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 11-12, affaccia su subalterno 18

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 19**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un trilocale composto da n°2 camere da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno ed un disimpegno contornato da un giardino privato e da un porticato.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 54.12 mq., il giardino di circa 108.06 mq. mentre il porticato di circa 31.00 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **193,18**

E' posto al piano: terra

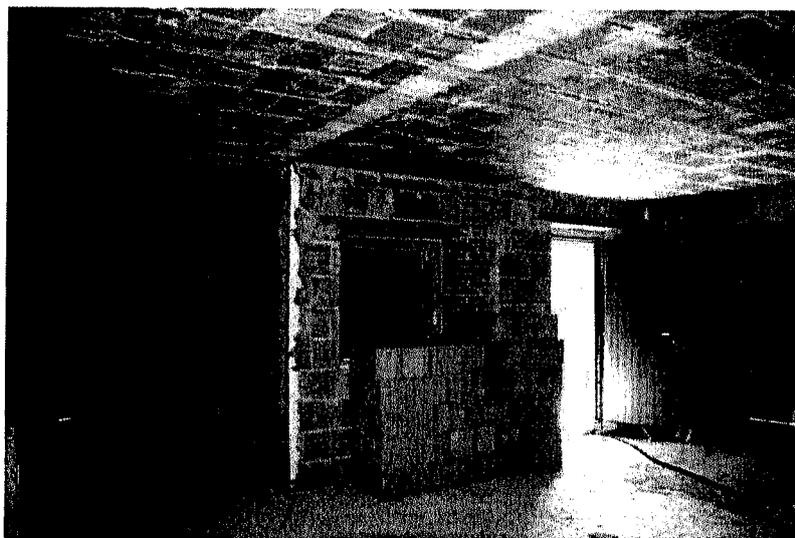
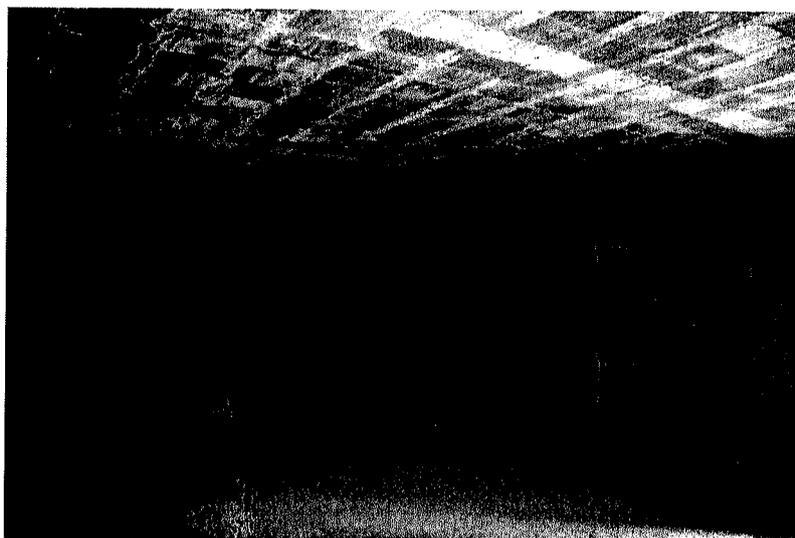
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 19.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne  
Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 37.884,00
<i>per completare le opere interne del porticato si stima una spesa di € 400,00/mq</i>	€ 12.400,00
<b>Totale oneri: € 50.284,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia  
Regolarizzabili mediante: SCIA  
Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.200,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.300,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 19.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione

	definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 19.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1993 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1993, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 103090/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA

COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 19

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 19

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	54,12	1,00	54,12
giardino	sup lorda di pavimento	108,06	0,10	10,81
porticato	sup lorda di pavimento	31,00	0,33	10,23
<b>193,18</b>				<b>75,16</b>

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. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 19. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	54,12	€ 1.000,00	€ 54.120,00
giardino	10,81	€ 1.000,00	€ 10.810,00
porticato	10,23	€ 1.000,00	€ 10.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.160,00
Valore corpo			€ 75.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.160,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 19	Fabbricato in corso di costruzione [C]	75,16	€ 75.160,00	€ 75.160,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.274,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 57.084,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 6.802,00
Valore diritto e quota	€ 6.802,00
<b>11.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 6.802,00</b>

## Lotto: 006 - comparto B

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 21.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 21, comune Cornalba, categoria F/3

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 1191, affaccia su subalterno 1, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 20

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 21**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, n°1 studio ed un disimpegno contornato da un giardino privato e da un balcone.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.54 mq., il giardino di circa 150.14 mq. mentre il balcone di circa 2.64 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **204,32**

E' posto al piano: primo

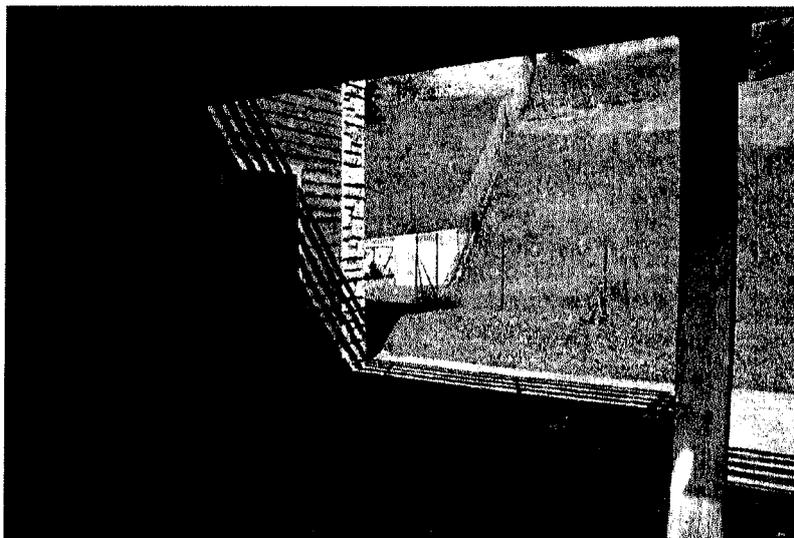
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

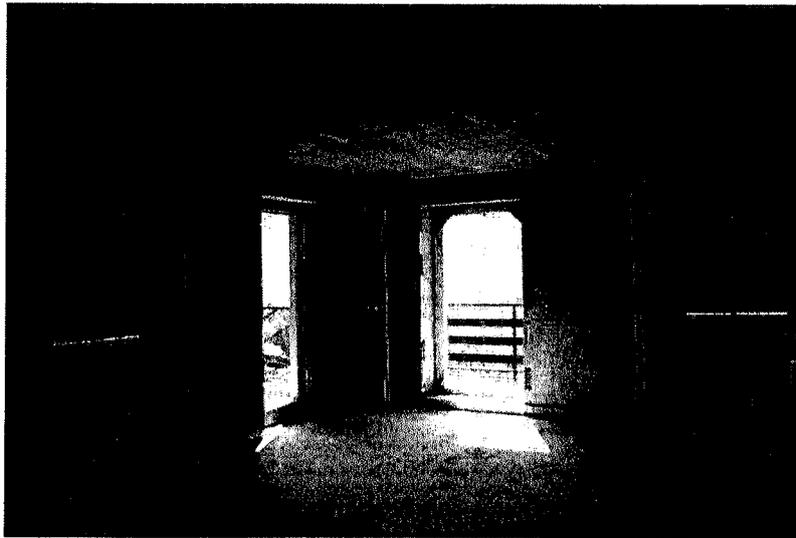
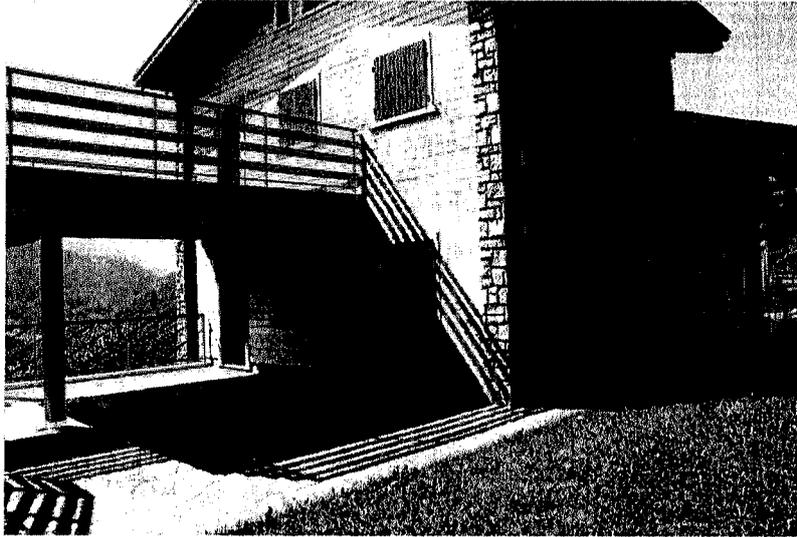
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 21.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne  
Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 36.078,00
<b>Totale oneri: € 36.078,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia  
Regolarizzabili mediante: SCIA  
Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 3.700,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 3.800,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 21.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.

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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 21.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn.

2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 21

#### 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 21

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,54	1,00	51,54
giardino	sup lorda di pavimento	150,14	0,10	15,01
balcone	sup lorda di pavimento	2,64	0,33	0,87
		<b>204,32</b>		<b>67,43</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### Appartamento Sub. 21. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,54	€ 1.000,00	€ 51.540,00
giardino	15,01	€ 1.000,00	€ 15.010,00
balcone	0,87	€ 1.000,00	€ 870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.420,00

Valore corpo	€ 67.420,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.420,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.420,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 21	Fabbricato in corso di costruzione [C]	67,43	€ 67.420,00	€ 67.420,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.113,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 41.378,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 15.929,00
Valore diritto e quota	€ 15.929,00
<b>11.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.929,00

## Lotto: 007 - comparto B

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 20-21.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 20-21, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su tutti i lati con giardino privato sottostante

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 20-21**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, un disimpegno un balcone d'ingresso ed un sottotetto.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 52.70 mq., il balcone d'ingresso di circa 26.72 mq. mentre il sottotetto di circa 50.20 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

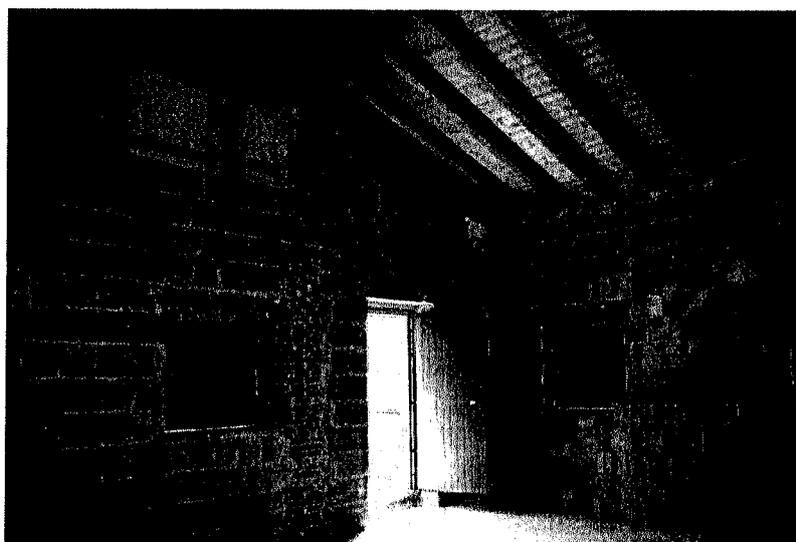
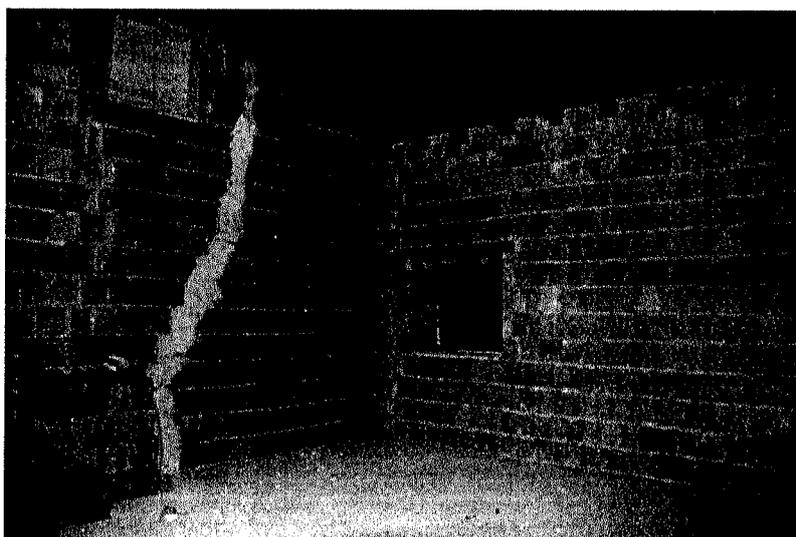
SCIA

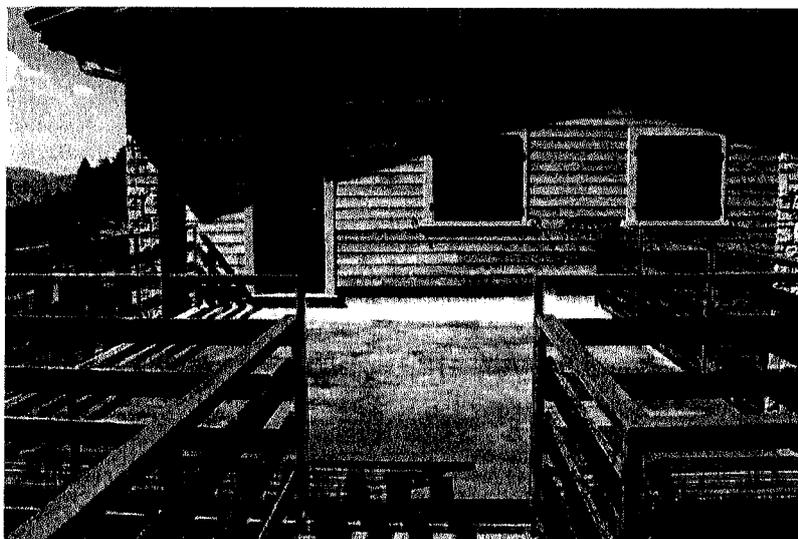
Superficie complessiva di circa mq **129,62**  
E' posto al piano: secondo  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 20-21.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 36.890,00
<i>per completare le opere interne al sottotetto si stima una spesa di € 300,00/mq</i>	€ 15.060,00
<b>Totale oneri: € 51.950,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.300,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 20-21.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 20-21.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. \_\_\_\_\_

Sig.ra \_\_\_\_\_ (in usufrutto generale vitalizio); Sig. \_\_\_\_\_ (in proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco

Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 20-21

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 20-21

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	52,70	1,00	52,70
sottotetto	sup lorda di pavimento	50,20	0,50	25,10

balcone	sup lorda di pavimento	26,72	0,33	8,82
		<b>129,62</b>		<b>86,62</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 20-21. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,70	€ 1.000,00	€ 52.700,00

sottotetto	25,10	€ 1.000,00	€ 25.100,00	
balcone	8,82	€ 1.000,00	€ 8.820,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.620,00	
Valore corpo			€ 86.620,00	
Valore accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 86.620,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.620,00	
<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento Sub. 20-21	Fabbricato in corso di costruzione [C]	86,62	€ 86.620,00	€ 86.620,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.993,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 58.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.777,00
Valore diritto e quota	€ 14.777,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.777,00
---	-------------

## Lotto: 008 - comparto C

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 5.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 5, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 6, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 1

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 5**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°2 bagni, un disimpegno, n°1 studio ed un giardino esclusivo.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 87.52 mq., il giardino di circa 103.79 mq.

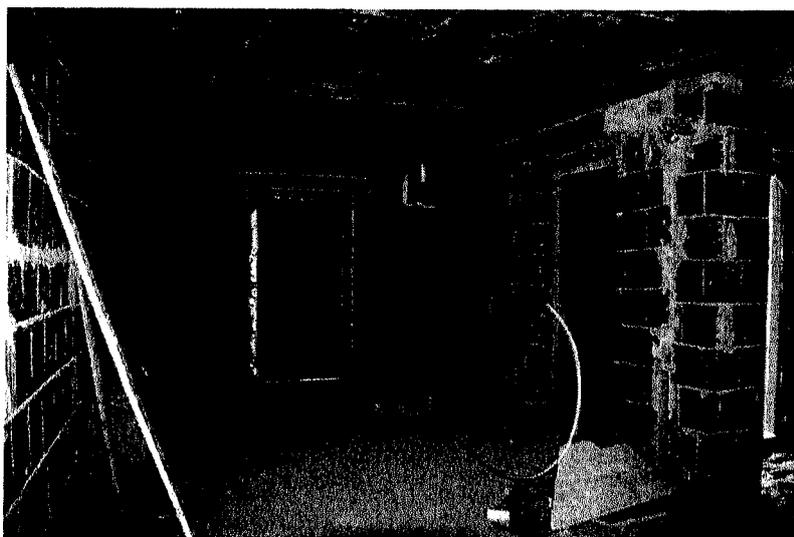
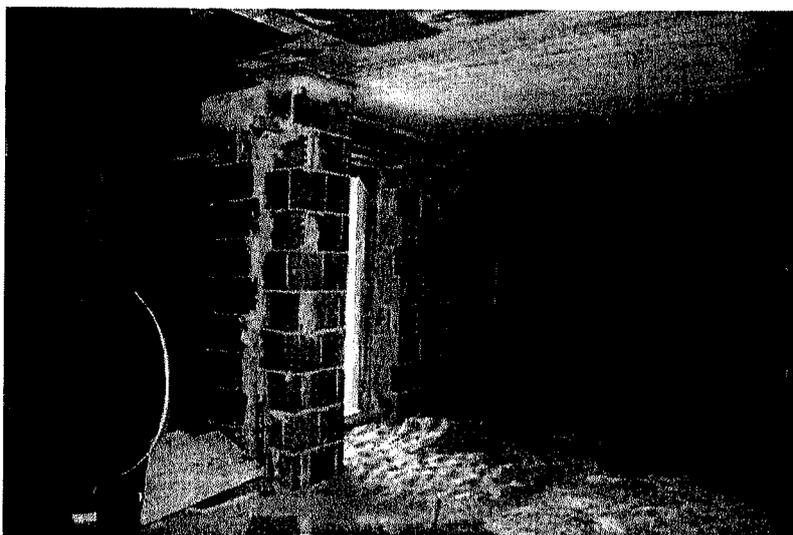
Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

Superficie complessiva di circa mq **191,31**  
E' posto al piano: terra  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 5.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

Oneri di regolarizzazione

<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 61.264,00
<b>Totale oneri: € 61.264,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 6.300,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 6.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 5.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 5.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig. [REDACTED] dal 05/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 05/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 5

## 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:**

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 5

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	87,52	1,00	87,52
giardino	sup lorda di pavimento	103,79	0,10	10,38
<b>191,31</b>				<b>97,90</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 5. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,52	€ 1.000,00	€ 87.520,00
giardino	10,38	€ 1.000,00	€ 10.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.900,00
Valore corpo			€ 97.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 5	Fabbricato in corso di costruzione [C]	97,90	€ 97.900,00	€ 97.900,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.685,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 69.164,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.051,00
Valore diritto e quota	€ 14.051,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.051,00
---	-------------

## Lotto: 009 - comparto C

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 6.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 6, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su mappale 2065, affaccia su mappale 2185, affaccia su subalterno 5

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zoglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al corpo **Appartamento Sub. 6**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un trilocale composto da n°2 camere da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, un disimpegno ed un giardino esclusivo. L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 75.47 mq., il giardino di circa 145.77 mq.

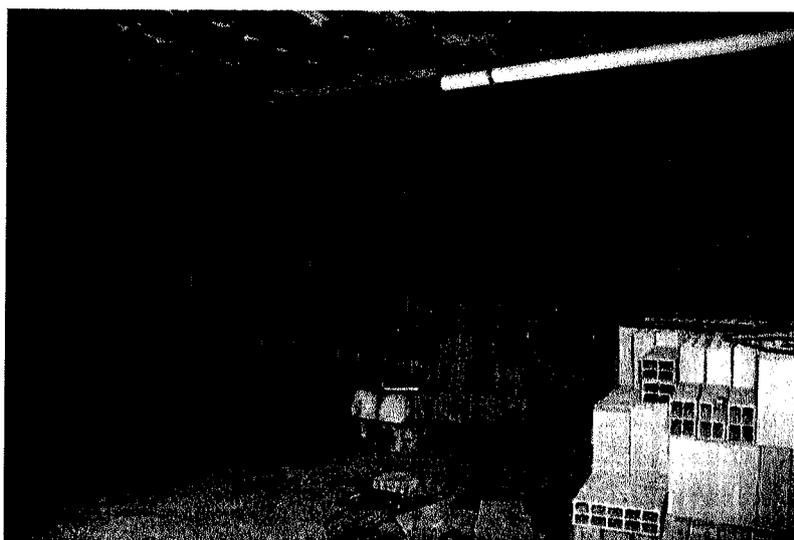
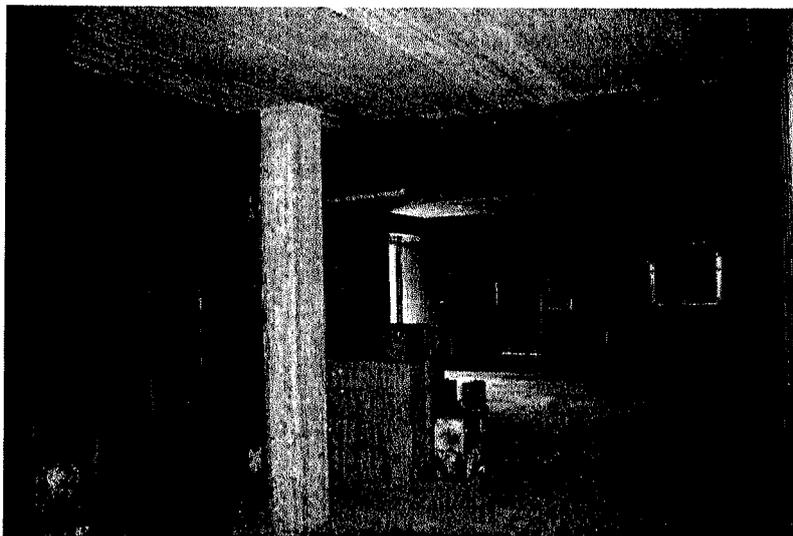
Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

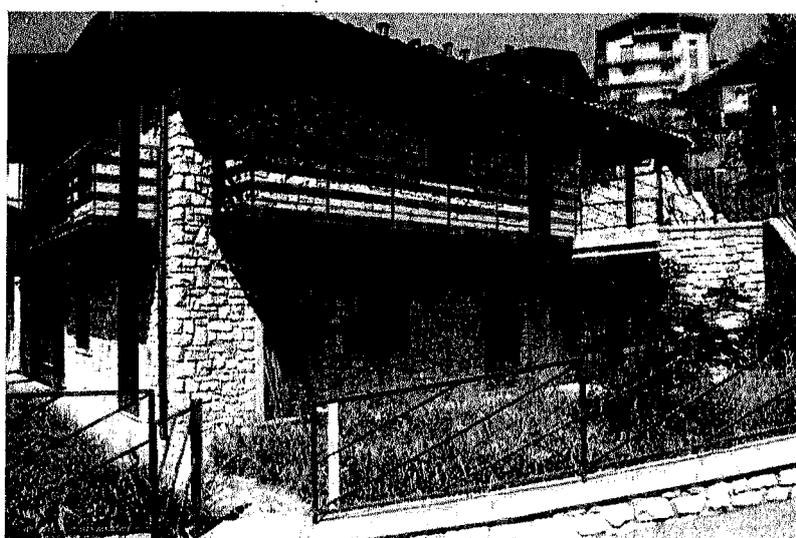
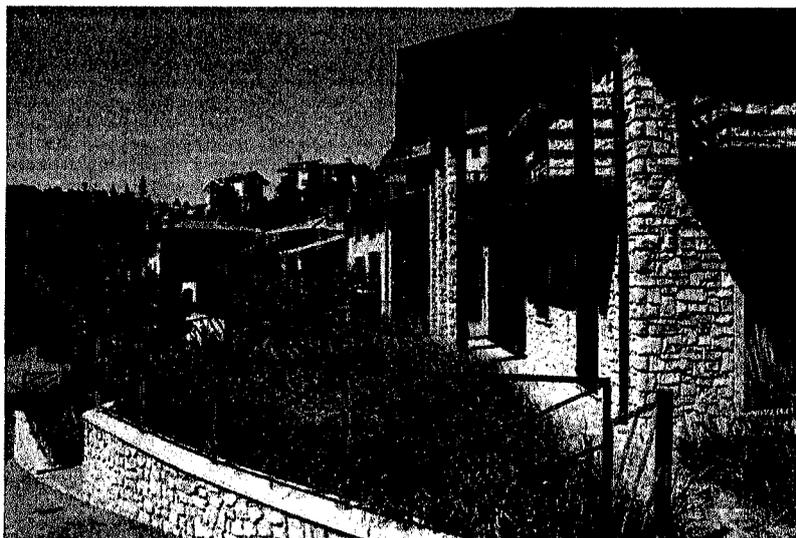
Superficie complessiva di circa mq **221,24**  
E' posto al piano: terra  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 6.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne  
Regolarizzabili mediante: SCIA

<u>Oneri di regolarizzazione</u>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 52.829,00
<b>Totale oneri: € 52.829,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia  
Regolarizzabili mediante: SCIA  
Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<u>Oneri di regolarizzazione</u>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.500,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.600,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 6.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.

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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 6.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** 

 5/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98;

Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 6

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 6

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	75,47	1,00	75,47
giardino	sup lorda di pavimento	145,77	0,10	14,58
<b>221,24</b>				<b>90,05</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### Appartamento Sub. 6. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	75,47	€ 1.000,00	€ 75.470,00
giardino	14,58	€ 1.000,00	€ 14.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.050,00
Valore corpo			€ 90.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.050,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 6	Fabbricato in corso di costruzione [C]	90,05	€ 90.050,00	€ 90.050,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.507,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 59.929,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 16.613,50
Valore diritto e quota	€ 16.613,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 16.613,50</b>
---	--------------------

## Lotto: 010 - comparto C

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 7.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 7, comune Cornalba, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 170.43

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 8, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 1

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Sub. 7**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un monolocale composto da un locale che funge da camera da letto, un soggiorno e cucina, n°1 bagno, un disimpegno, un giardino esclusivo ed un balcone oltre al sottotetto agibile ma non abitabile.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.48 mq., il giardino di circa 187.66 mq., il balcone di circa 9.82 mq. il sottotetto di circa 25.74 mq.

**Superficie complessiva di circa mq 274,70**

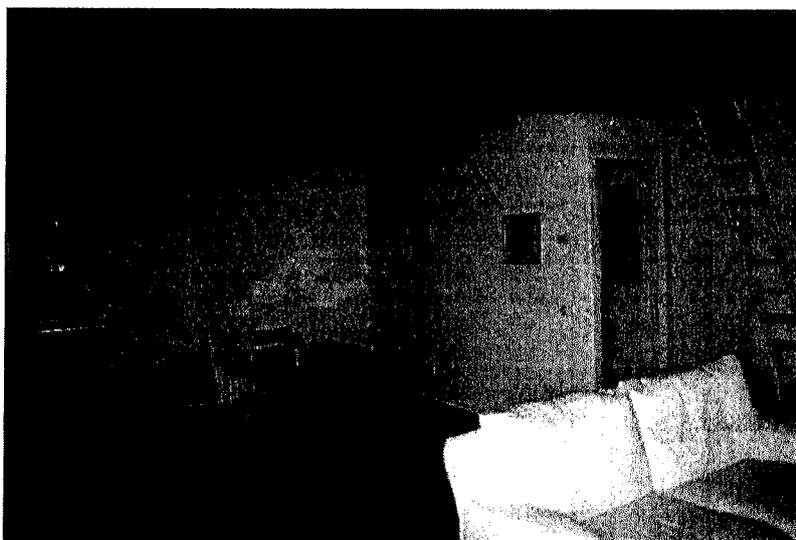
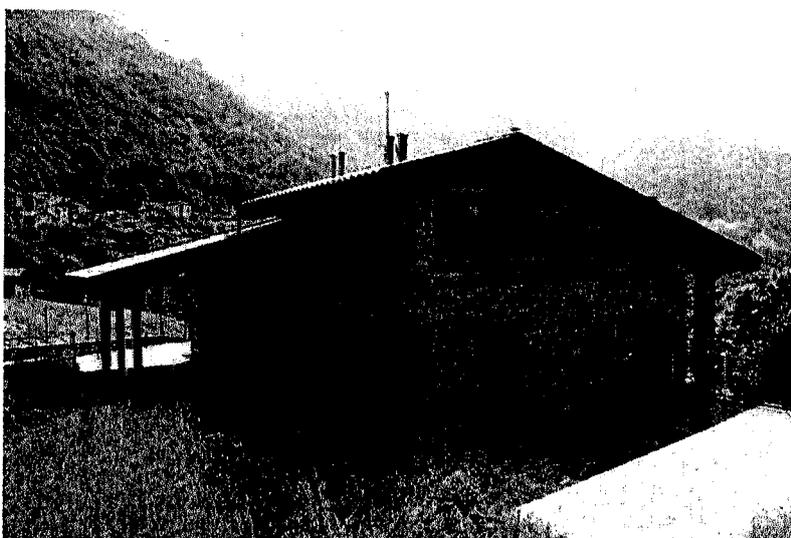
E' posto al piano: primo e secondo  
 L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

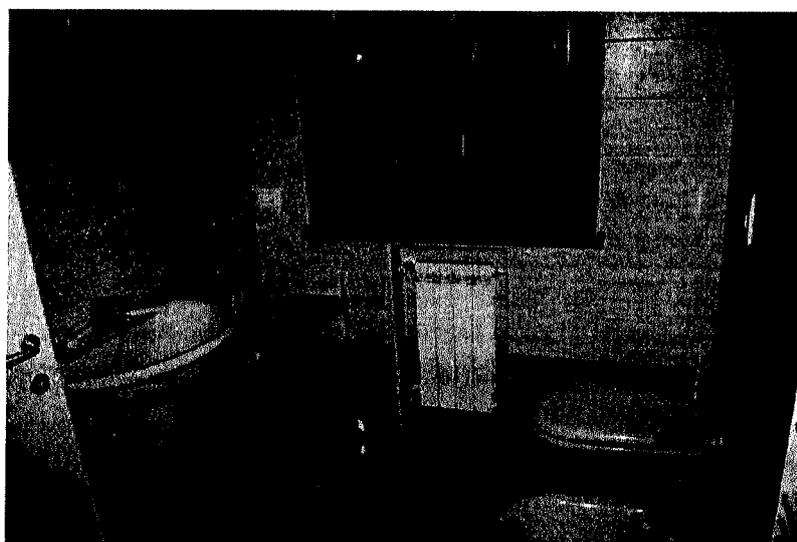
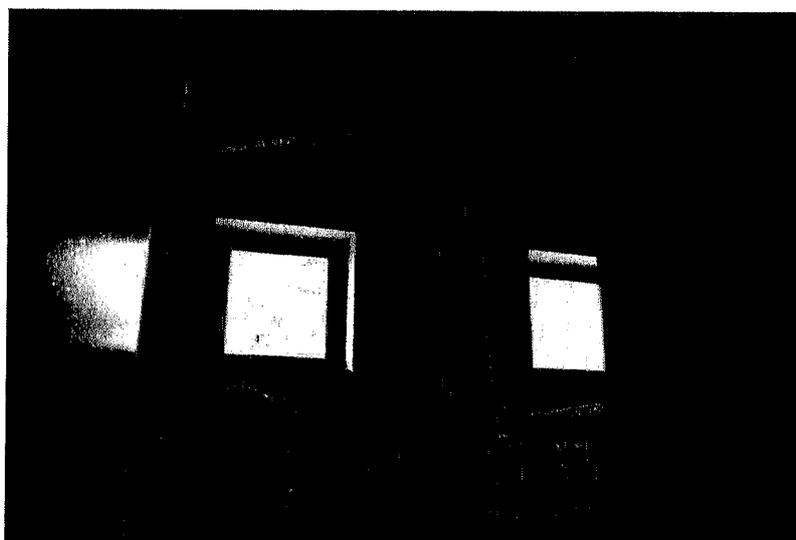
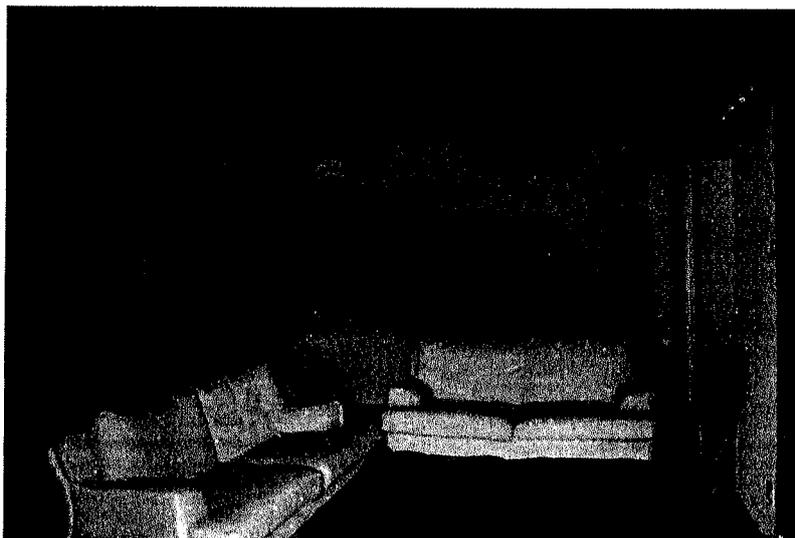
**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO





**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 7.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontra la presenza di aperture verso il sottotetto ma la completa mancanza della relativa scala

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento dell'appartamento

Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione della scala di collegamento con il sottotetto

<u>Oneri di regolarizzazione</u>	
<i>fornitura e posa a corpo</i>	€ 6.000,00
<i>pratica scia con d.l. e progettazione</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 7.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto manca la realizzazione della scala di collegamento. Una volta fornita e posata si potrà dichiarare la relativa conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 7.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 7.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 7

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 7

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,48	1,00	51,48
giardino	sup lorda di pavimento	187,66	0,10	18,77
balcone	sup lorda di pavimento	9,82	0,33	3,24
Sottotetto	sup lorda di pavimento	25,74	0,50	12,87
		<b>274,70</b>		<b>86,36</b>

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. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Appartamento Sub. 7. Abitazione di tipo civile [A2]****Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,48	€ 1.000,00	€ 51.480,00
giardino	18,77	€ 1.000,00	€ 18.770,00
balcone	3,24	€ 1.000,00	€ 3.240,00
Sottotetto	12,87	€ 1.000,00	€ 12.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.360,00

Valore corpo	€ 86.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.360,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento Sub. 7	Abitazione di tipo civile [A2]	86,36	€ 86.360,00	€ 86.360,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.954,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 64.906,00
Valore diritto e quota	€ 64.906,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.906,00
---	-------------

## Lotto: 011 - comparto C

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 8, comune Cornalba, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 170.43

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 1, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 7

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Sub. 8**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un trilocale composto da n°2 camere da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, un disimpegno, un giardino esclusivo e n.2 balconi.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 57.95 mq., il giardino di circa 78.37 mq., i balconi di circa 14.33 mq.

Superficie complessiva di circa mq **150,65**

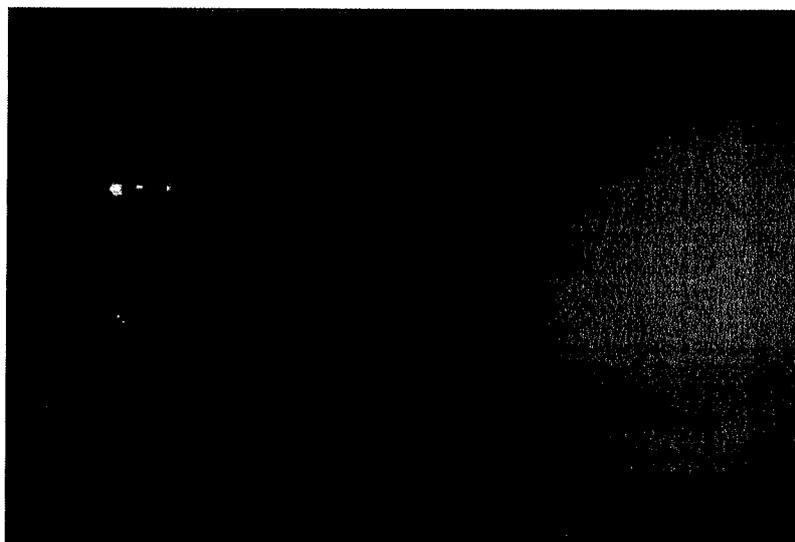
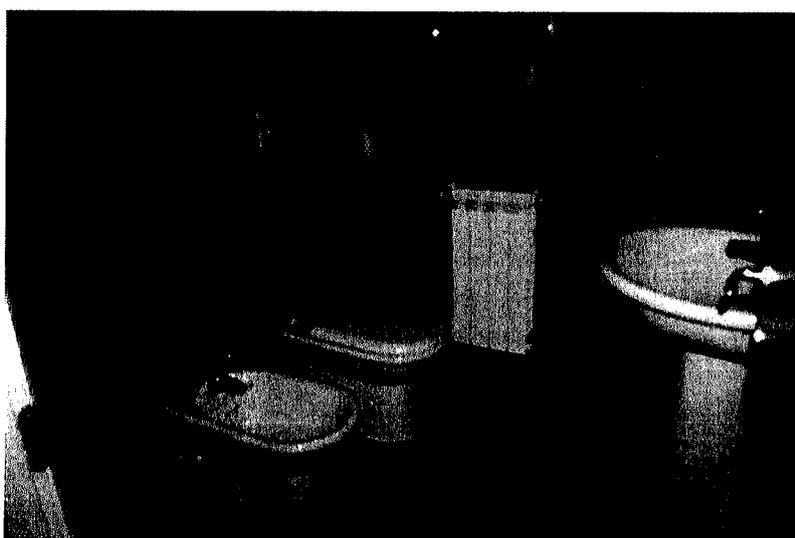
E' posto al piano: primo e secondo  
 L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

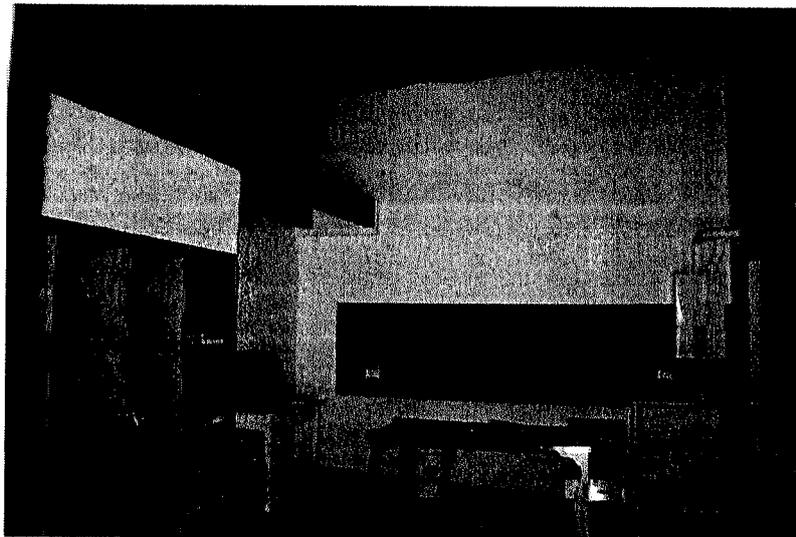
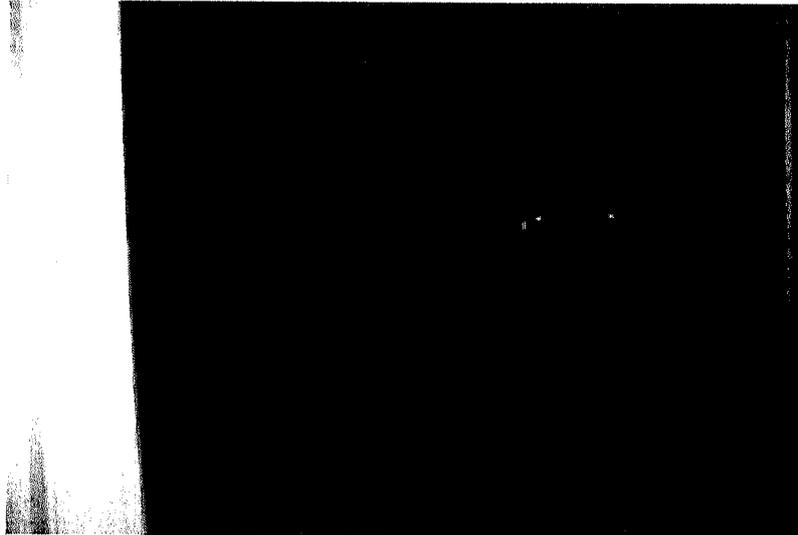
**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta completato

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 8.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 8.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 8.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 8

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 8

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	57,95	1,00	57,95
giardino	sup lorda di pavimento	78,37	0,10	7,84
balconi	sup lorda di pavimento	14,33	0,33	4,73
<b>150,65</b>				<b>70,52</b>

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.

### Accessori:

Appartamento Sub. 8	Identificato al n. 8
1. Cantina	Posto al piano interrato
	Valore a corpo: € 4000

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico

costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### Appartamento Sub. 8. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	57,95	€ 1.000,00	€ 57.950,00
giardino	7,84	€ 1.000,00	€ 7.840,00
balconi	4,73	€ 1.000,00	€ 4.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.520,00
Valore corpo			€ 70.520,00
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 74.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.520,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 8	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	70,52	€ 74.520,00	€ 74.520,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.178,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

##### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 61.842,00

Valore diritto e quota € 61.842,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.842,00

## Lotto: 012 - comparto D

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 9.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 9, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 10, affaccia su mappale 2190, affaccia su subalterno 1

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 9**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un trilocale composto da n°2 camere da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, un disimpegno, un giardino esclusivo ed un porticato.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 73.20 mq., il giardino di circa 95.03 mq., il porticato di circa 51.80 mq.

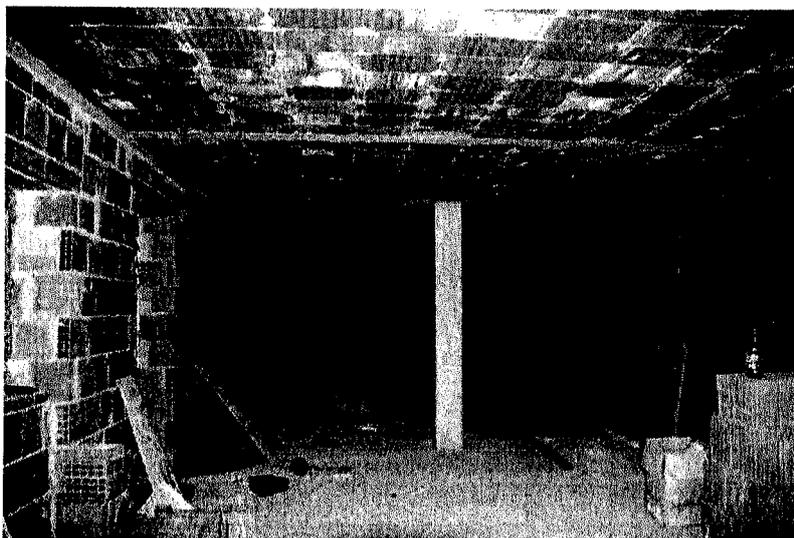
Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

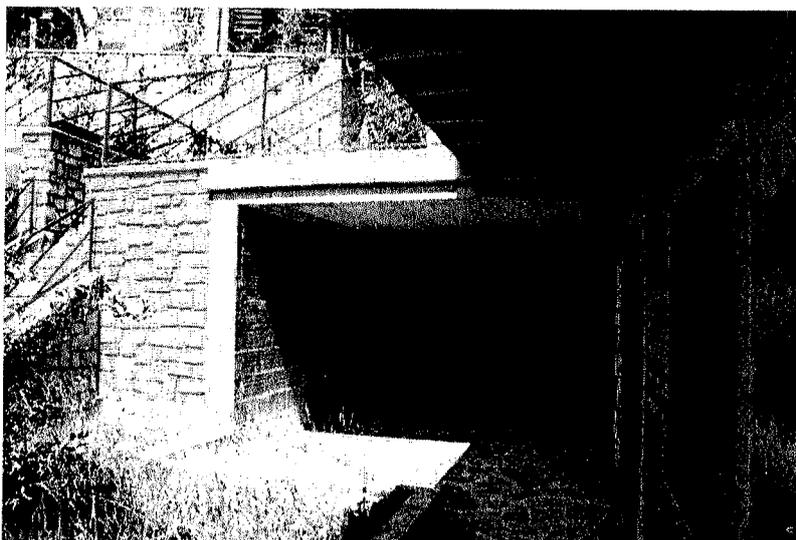
Superficie complessiva di circa mq **220,03**  
E' posto al piano: terra  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### **Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### **Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 9.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq	€ 51.240,00
per completare il porticato si stima una spesa di € 400,00/mq	€ 20.720,00
<b>Totale oneri: € 71.960,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.	€ 7.300,00
diritti di segreteria	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 7.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 9.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
a corpo per il singolo lotto di vendita	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 9.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] / Sig. [REDACTED]

atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonia Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 9

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 9

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	73,20	1,00	73,20
giardino	sup lorda di pavimento	95,03	0,10	9,50
porticato	sup lorda di pavimento	51,80	0,33	17,09
		<b>220,03</b>		<b>99,80</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 9. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.790,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	73,20	€ 1.000,00	€ 73.200,00
giardino	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
porticato	17,09	€ 1.000,00	€ 17.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.790,00
Valore corpo			€ 99.790,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.790,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.790,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 9	Fabbricato in corso di costruzione [C]	99,80	€ 99.790,00	€ 99.790,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.968,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 80.860,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 3.961,50
Valore diritto e quota	€ 3.961,50

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.961,50
---	------------

## Lotto: 013 - comparto D

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 10.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 10, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 1, affaccia su mappale 2190, affaccia su subalterno 9

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 10**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un trilocale composto da n°2 camere da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, un disimpegno, un giardino esclusivo ed un porticato.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 73.20 mq., il giardino di circa 124.28 mq., il porticato di circa 60.66 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **258,14**

E' posto al piano: terra

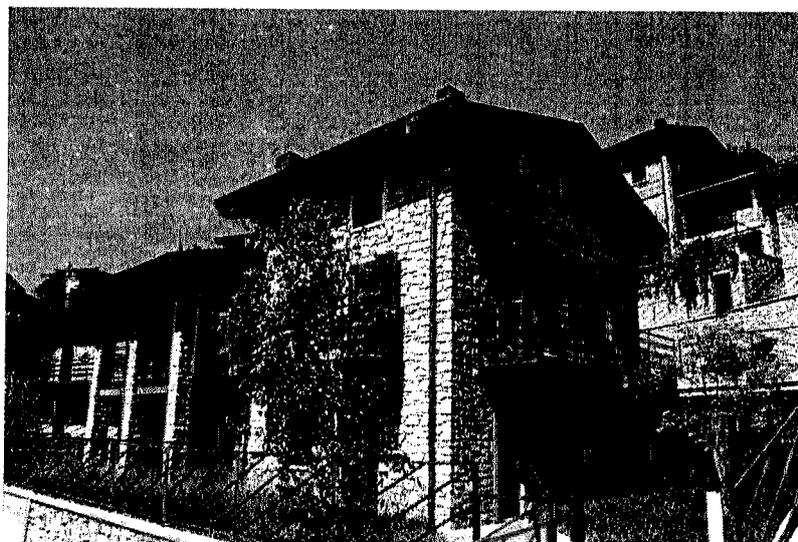
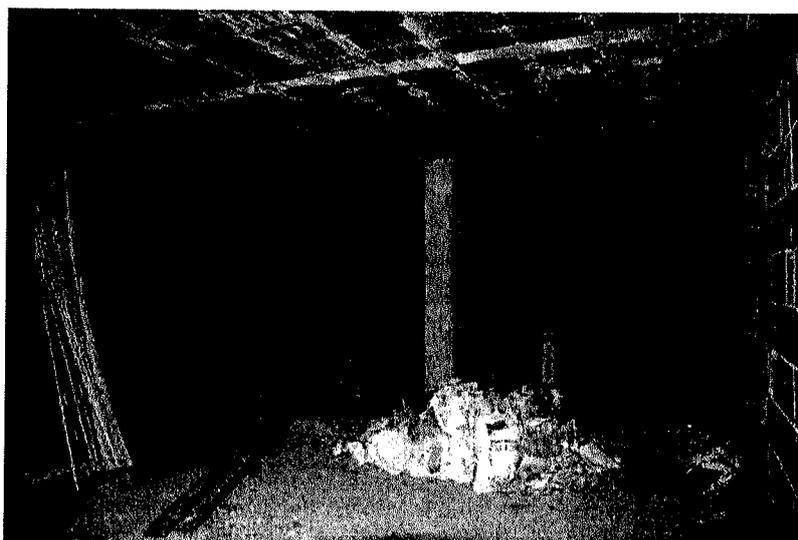
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

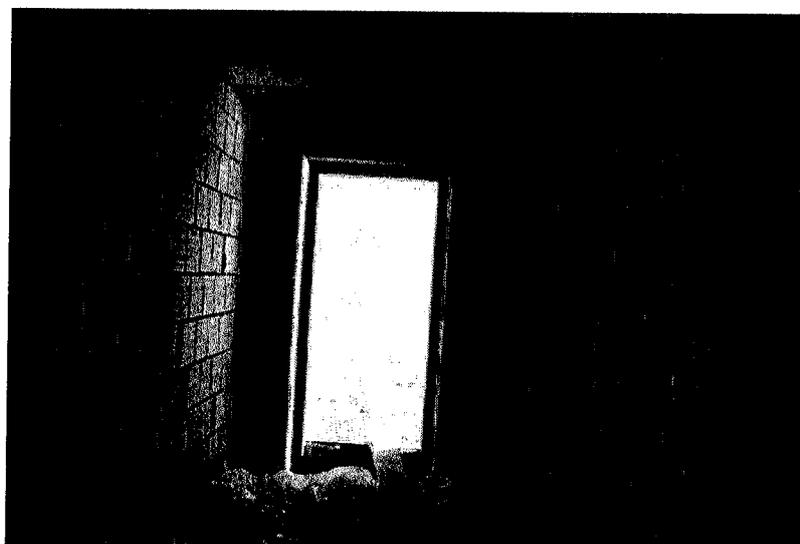
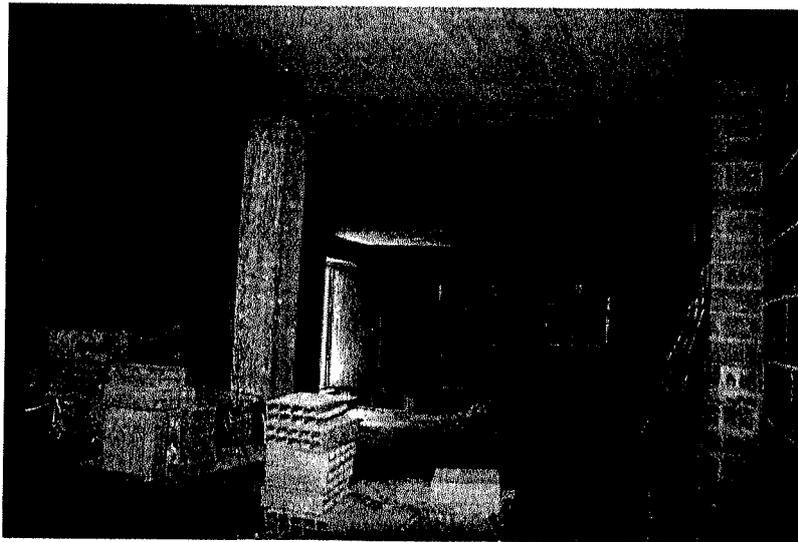
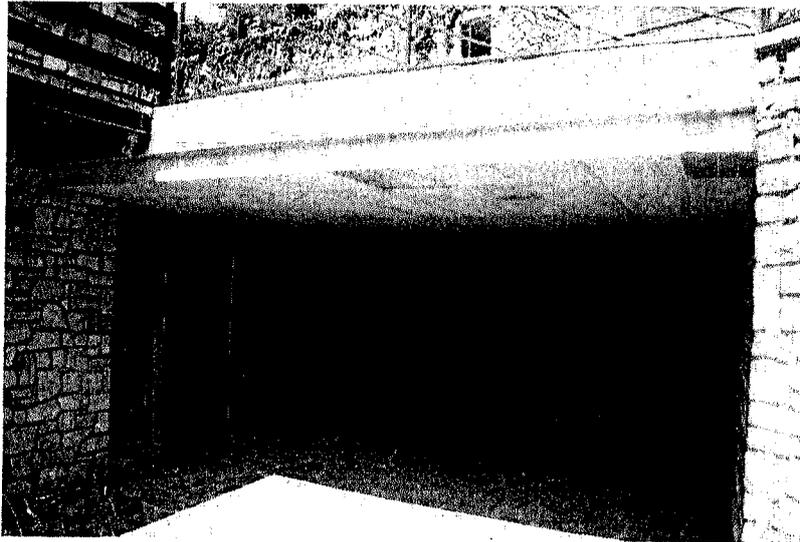
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 10.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 51.240,00
---	-------------

<i>per completare il porticato si stima una spesa di € 400,00/mq</i>	€ 24.264,00
--	-------------

<b>Totale oneri: € 75.504,00</b>	
----------------------------------	--

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 7.700,00
--	------------

<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
------------------------------	----------

<b>Totale oneri: € 7.800,00</b>	
---------------------------------	--

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 10.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Le vendite dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 10.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato

a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 10

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 10

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	73,20	1,00	73,20
giardino	sup lorda di pavimento	124,28	0,10	12,43
porticato	sup lorda di pavimento	60,66	0,33	20,02

258,14

105,65

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 10. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.650,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	73,20	€ 1.000,00	€ 73.200,00
giardino	12,43	€ 1.000,00	€ 12.430,00
porticato	20,02	€ 1.000,00	€ 20.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.650,00
Valore corpo	€ 105.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 10	Fabbricato in corso di costruzione [C]	105,65	€ 105.650,00	€ 105.650,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.847,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 84.804,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.998,50
Valore diritto e quota	€ 4.998,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.998,50
---	------------

## Lotto: 014 - comparto D

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 11.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 11, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno1, affaccia su subalterno 12, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 1

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zoglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 11**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina con annesso balcone, n°1 bagno, uno studio, un disimpegno, un giardino esclusivo e tramite una botola si accede al sottotetto.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.45 mq., il giardino di circa 132.23 mq., il balcone di circa 19.51 mq., sottotetto di circa 51.45 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **254,64**

E' posto al piano: primo e sottotetto

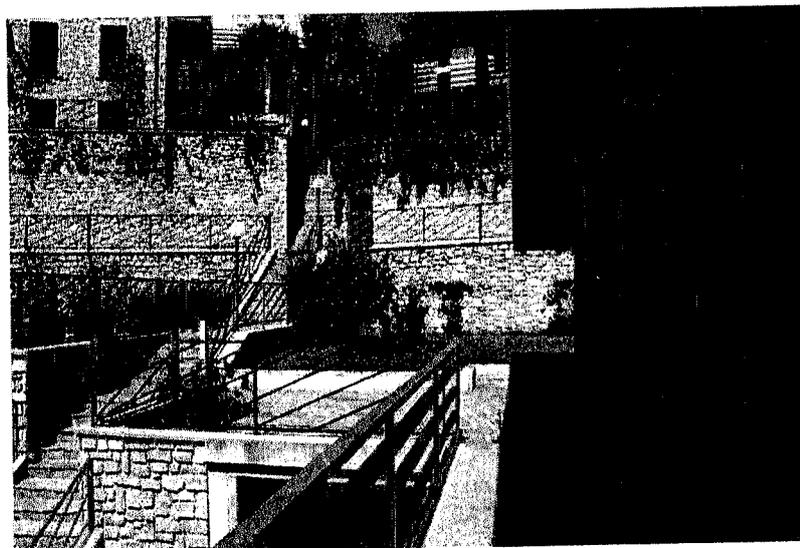
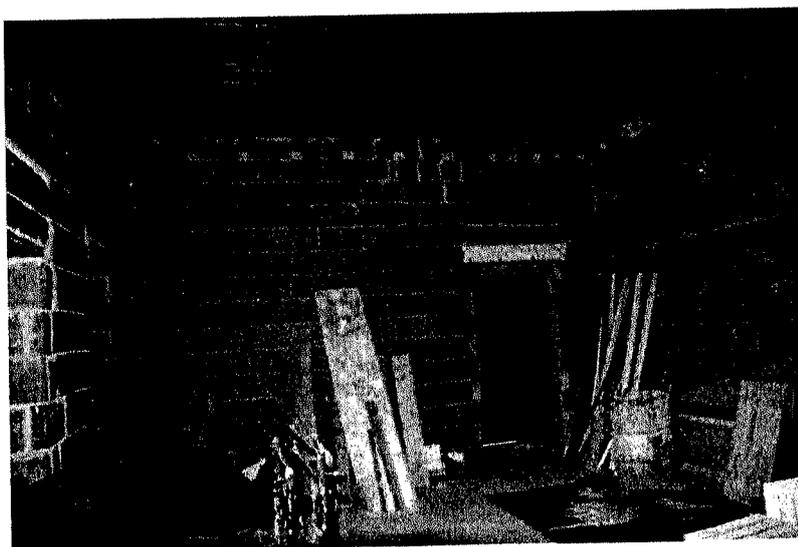
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

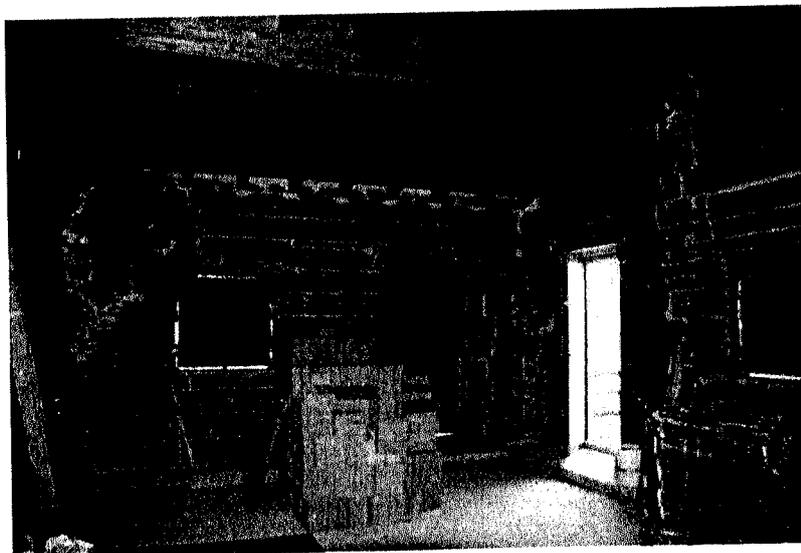
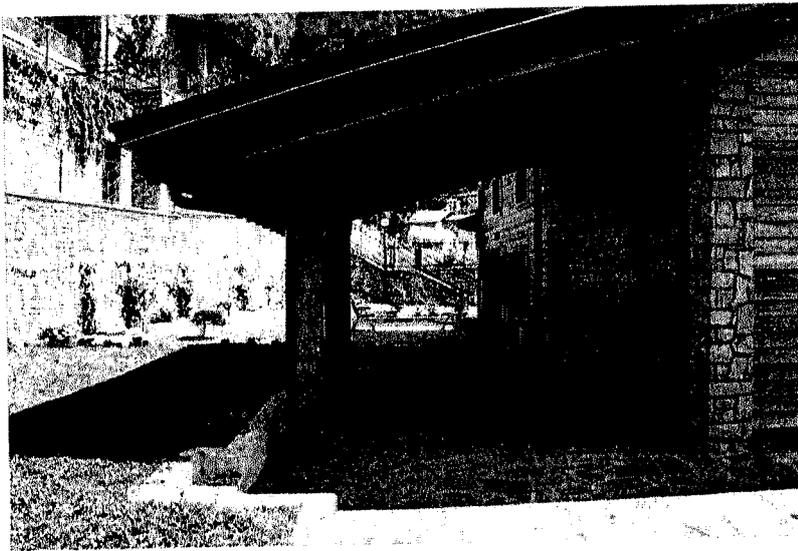
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 11.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 36.015,00
<i>per completare il sottotetto si stima una spesa di € 300,00/mq</i>	€ 15.435,00
<b>Totale oneri: € 51.450,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.300,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 11

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 11

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,45	1,00	51,45
giardino	sup lorda di pavimento	132,23	0,10	13,22
balcone	sup lorda di pavimento	19,51	0,33	6,44

sottotetto	sup lorda di pavimento	51,45	0,10	5,15
		<b>254,64</b>		<b>76,26</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 11. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.260,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	51,45	€ 1.000,00	€ 51.450,00

giardino	13,22	€ 1.000,00	€ 13.220,00
balcone	6,44	€ 1.000,00	€ 6.440,00
sottotetto	5,15	€ 1.000,00	€ 5.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.260,00
Valore corpo			€ 76.260,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.260,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 11	Fabbricato in corso di costruzione [C]	76,26	€ 76.260,00	€ 76.260,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.439,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 58.350,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 6.471,00
Valore diritto e quota	€ 6.471,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.471,00
---	------------

## Lotto: 015 - comparto E

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 14.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 14, comune Cornalba, categoria A/2, classe 1, consistenza 2.5 vani, rendita € 142.03

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 1, affaccia su mappale 2190, affaccia su subalterno 13

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Sub. 14**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, un disimpegno, un giardino esclusivo. L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 40.08 mq., il giardino di circa 108.65 mq.

Superficie complessiva di circa mq **148,73**

E' posto al piano: terra

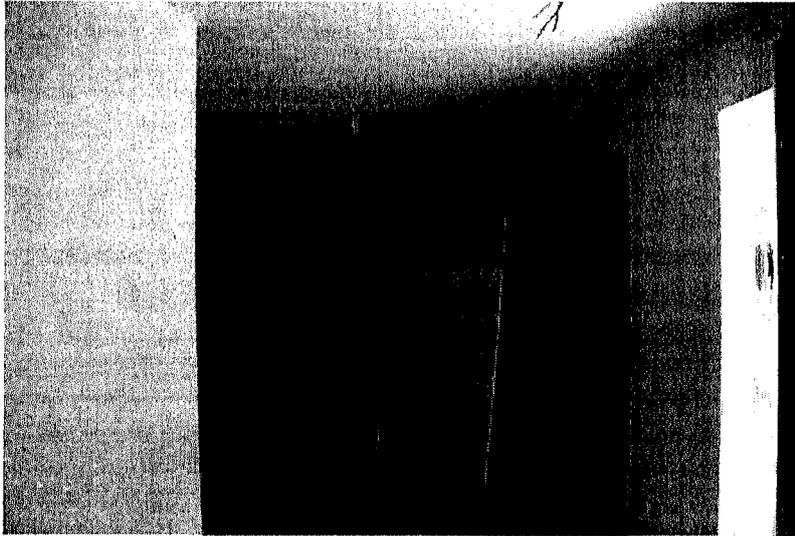
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

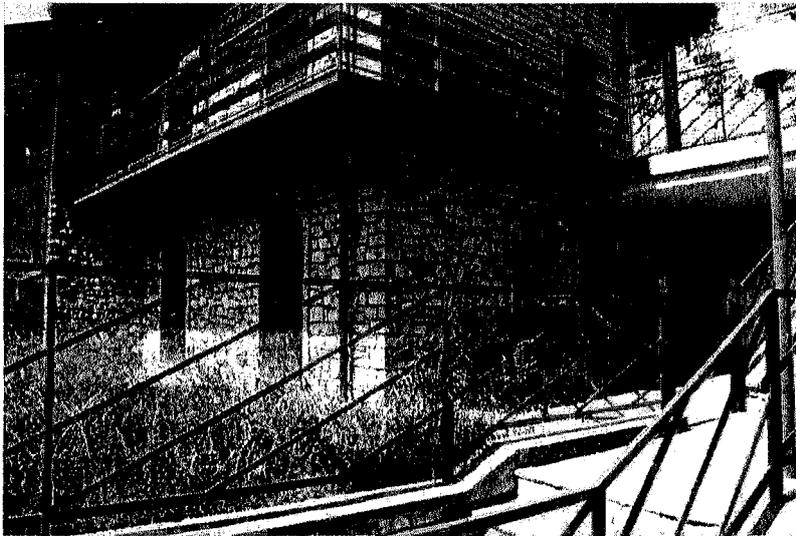
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 14.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 14.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 14.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: Sig.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/12288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 14

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 14

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	40,08	1,00	40,08
giardino	sup lorda di pavimento	108,65	0,10	10,87
		<b>148,73</b>		<b>50,95</b>

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. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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.

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 14. Abitazione di tipo civile [A2] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	40,08	€ 1.000,00	€ 40.080,00
giardino	10,87	€ 1.000,00	€ 10.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.950,00
Valore corpo			€ 50.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.950,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 14	Abitazione di tipo civile [A2]	50,95	€ 50.950,00	€ 50.950,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.642,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.807,50
Valore diritto e quota	€ 41.807,50

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.807,50
---	-------------

## **Lotto: 016 - comparto E**

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 15.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 15, comune Cornalba, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 170.43

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 16, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 1

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Sub. 15**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina con annesso balcone, n°1 bagno, un disimpegno, un giardino esclusivo.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 42.71 mq., il giardino di circa 63.34 mq., il balcone di circa 7.75 mq.

Superficie complessiva di circa mq **113,80**

E' posto al piano: primo  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 15.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 15.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul

Strumento urbanistico Adottato:	B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010 Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione***a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 15.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 15

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 15

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	42,71	1,00	42,71
giardino	sup lorda di pavimento	63,34	0,10	6,33
balcone	sup lorda di pavimento	7,75	0,33	2,56
<b>113,80</b>				<b>51,60</b>

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.

**Accessori:**

Appartamento Sub. 15 1. Cantina	Identificato al n. 15 Posto al piano interrato Valore a corpo: € 4000
------------------------------------	---

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Appartamento Sub. 15. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	42,71	€ 1.000,00	€ 42.710,00
giardino	6,33	€ 1.000,00	€ 6.330,00
balcone	2,56	€ 1.000,00	€ 2.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.600,00
Valore corpo	€ 51.600,00
Valore accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 55.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.600,00

<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento Sub. 15	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	51,60	€ 55.600,00	€ 55.600,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 45.760,00
Valore diritto e quota	€ 45.760,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.760,00
---	-------------

## **Lotto: 017 - comparto F**

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 17/a, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 17/b, affaccia su subalterno 1, affaccia su mappale 1185

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 17/A**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, uno studio, un disimpegno, un giardino esclusivo ed un porticato.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.46 mq., il giardino di circa 71.24 mq., il porticato di circa 37.72 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **160,42**

E' posto al piano: terra

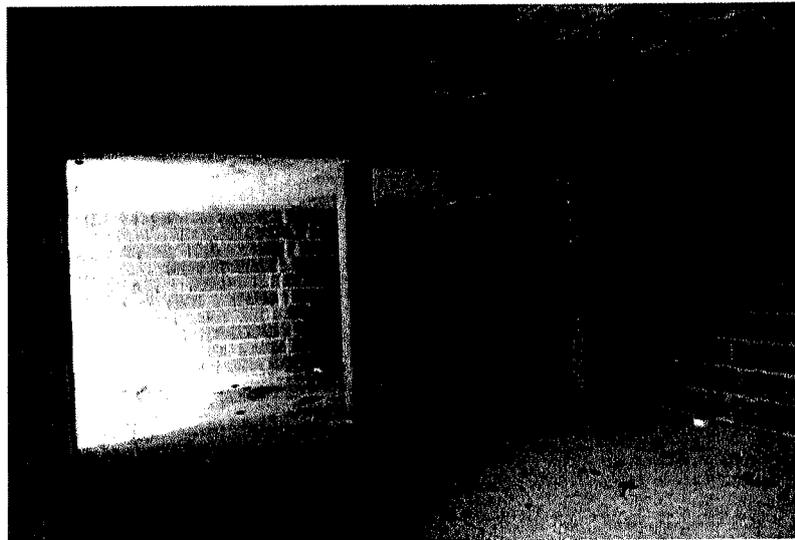
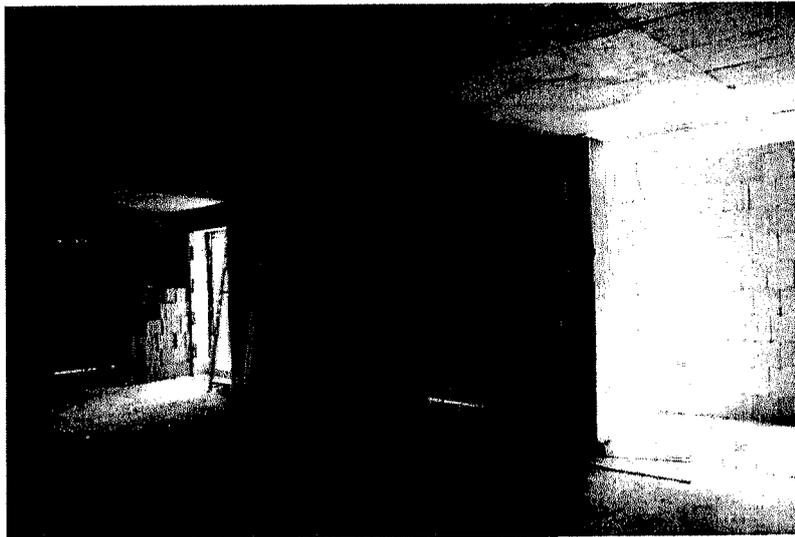
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

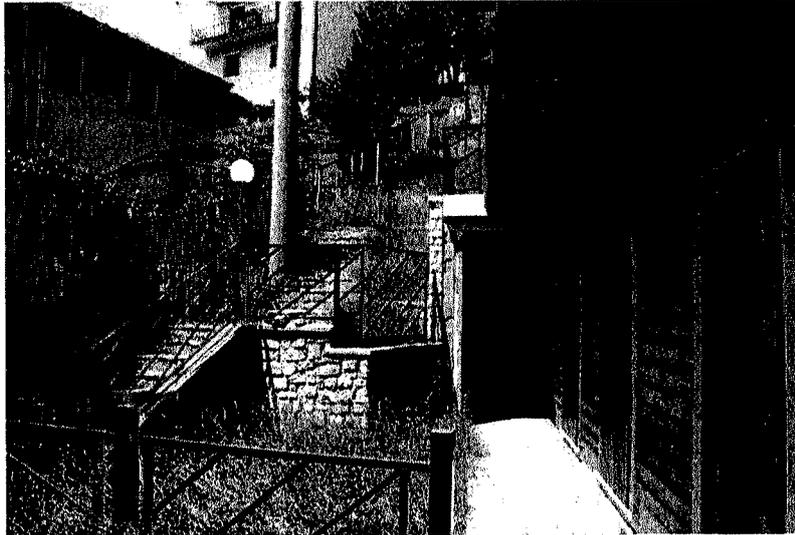
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

Oneri di regolarizzazione

per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq	€ 36.022,00
per completare il porticato si stima una spesa di € 400,00/mq	€ 15.088,00
<b>Totale oneri: € 51.110,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.	€ 5.300,00
diritti di segreteria	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

a corpo per il singolo lotto di vendita	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/A.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto terreno per la lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 17/A

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,46	1,00	51,46
giardino	sup lorda di pavimento	71,24	0,10	7,12
porticato	sup lorda di pavimento	37,72	0,33	12,45
<b>160,42</b>				<b>71,03</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 17/A. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,46	€ 1.000,00	€ 51.460,00
giardino	7,12	€ 1.000,00	€ 7.120,00
porticato	12,45	€ 1.000,00	€ 12.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.030,00
Valore corpo			€ 71.030,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.030,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.030,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 17/A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	71,03	€ 71.030,00	€ 71.030,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.654,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 58.010,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 2.365,50
Valore diritto e quota	€ 2.365,50

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.365,50
---	------------

## Lotto: 018 - comparto F

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 17/B.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 17/b, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 17/a

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione:** Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo **Appartamento Sub. 17/B**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina, n°1 bagno, uno studio, un disimpegno, un giardino esclusivo ed un porticato.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.47 mq., il giardino di circa 87.13 mq., il porticato di circa 64.84 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **203,44**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

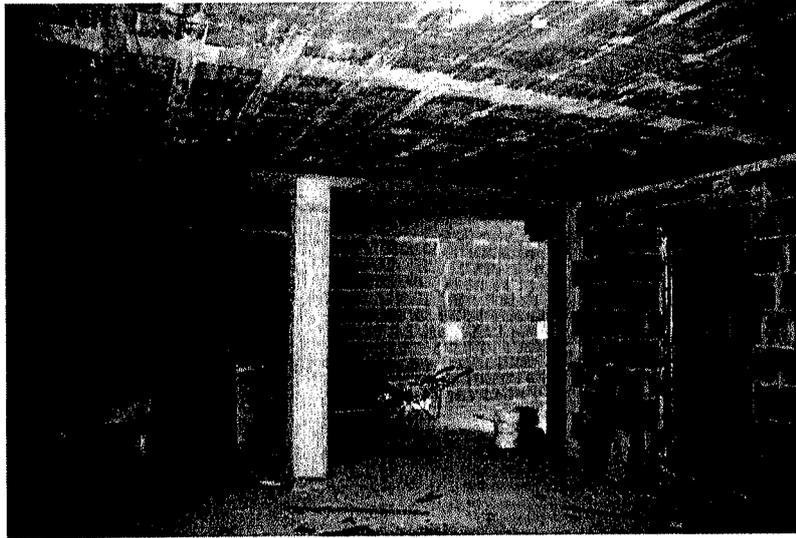
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/B.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne  
Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 36.029,00
<i>per completare il porticato si stima una spesa di € 400,00/mq</i>	€ 25.936,00
<b>Totale oneri: € 61.965,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia  
Regolarizzabili mediante: SCIA  
Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.000,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 5.100,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/B.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberty del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione

	definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/B.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per la lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA

COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 17/B

#### 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,47	1,00	51,47
giardino	sup lorda di pavimento	87,13	0,10	8,71
porticato	sup lorda di pavimento	64,84	0,33	21,40
<b>203,44</b>				<b>81,58</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 17/B. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,47	€ 1.000,00	€ 51.470,00
giardino	8,71	€ 1.000,00	€ 8.710,00
porticato	21,40	€ 1.000,00	€ 21.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.580,00
Valore corpo			€ 81.580,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.580,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 17/B	Fabbricato in corso di costruzione [C]	81,58	€ 81.580,00	€ 81.580,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.237,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 68.565,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 778,00
Valore diritto e quota	€ 778,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 778,00</b>
---	-----------------

## Lotto: 019 - comparto F

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/C.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 17/c, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 17/d, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 1

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 17/C**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina con annesso balcone, n°1 bagno, uno studio, un disimpegno, un giardino esclusivo.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.45 mq., il giardino di circa 62.62 mq., il balcone di circa 24.76 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **138,83**

E' posto al piano: primo

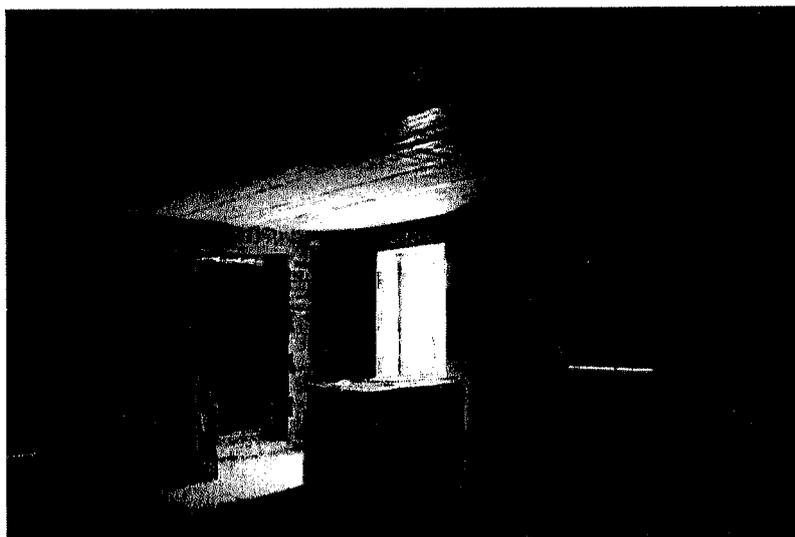
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

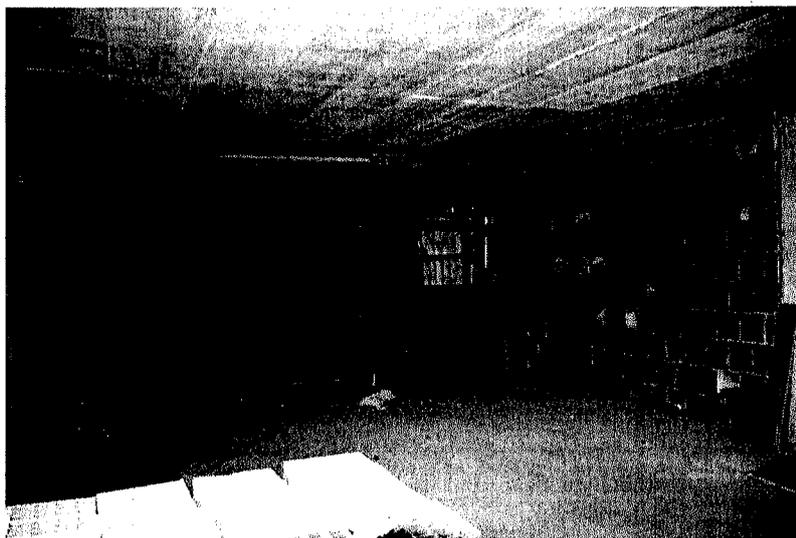
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/C.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

*per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq*

€ 36.015,00

**Totale oneri: € 36.015,00**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

*Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.*

€ 3.700,00

*diritti di segreteria*

€ 100,00

**Totale oneri: € 3.800,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/C.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/C.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.** [REDACTED]

Sig. [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 17/C

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 17/C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,45	1,00	51,45
giardino	sup lorda di pavimento	62,62	0,10	6,26
balcone	sup lorda di pavimento	24,76	0,33	8,17
<b>138,83</b>				<b>65,88</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 17/C. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

**Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,45	€ 1.000,00	€ 51.450,00
giardino	6,26	€ 1.000,00	€ 6.260,00
balcone	8,17	€ 1.000,00	€ 8.170,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.880,00
Valore corpo	€ 65.880,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.880,00

<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento Sub. 17/C	Fabbricato in corso di costruzione [C]	65,88	€ 65.880,00	€ 65.880,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.882,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 41.315,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.683,00
Valore diritto e quota	€ 14.683,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.683,00
---	-------------

## **Lotto: 020 - comparto F**

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/D.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 17/d, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 1, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 17/c

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 17/D**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina con annesso balcone, n°1 bagno, uno studio, un disimpegno, un giardino esclusivo.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 51.45 mq., il giardino di circa 65.48 mq., il balcone di circa 6.61 mq.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA

Superficie complessiva di circa mq **123,54**

E' posto al piano: primo

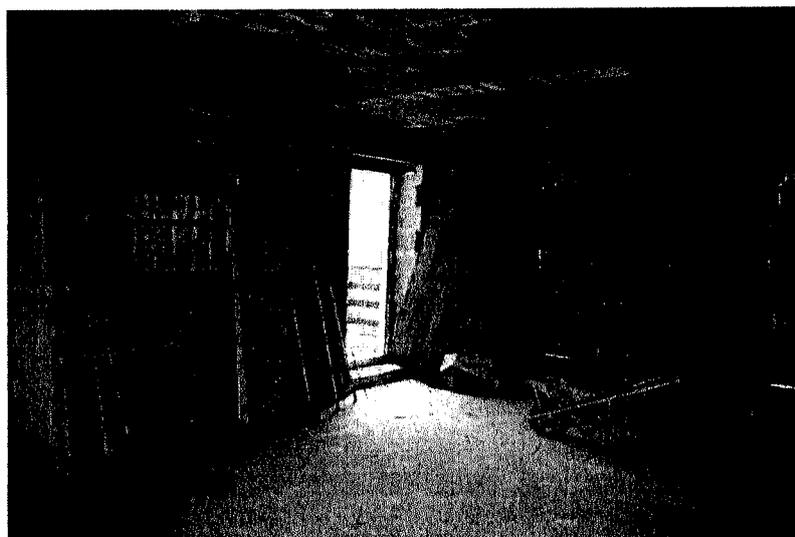
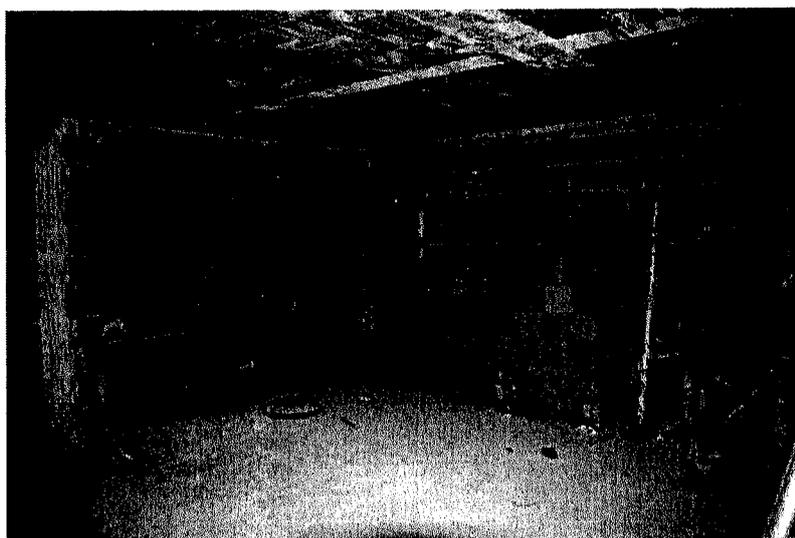
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

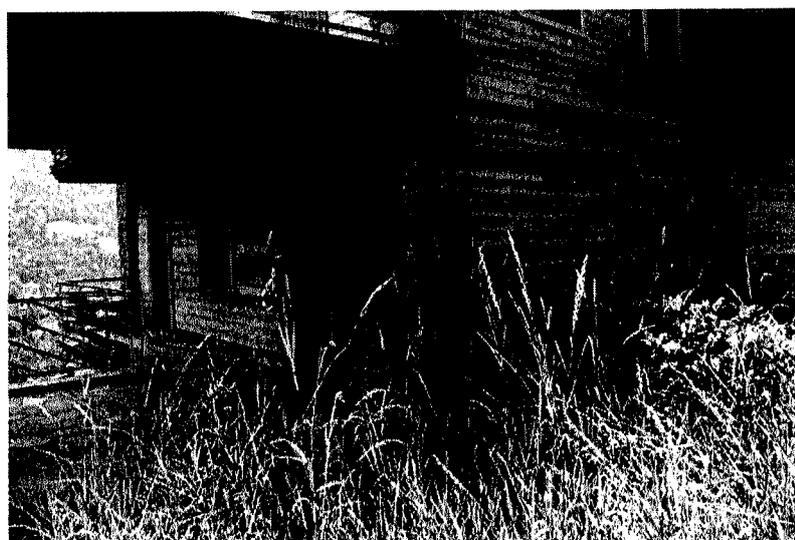
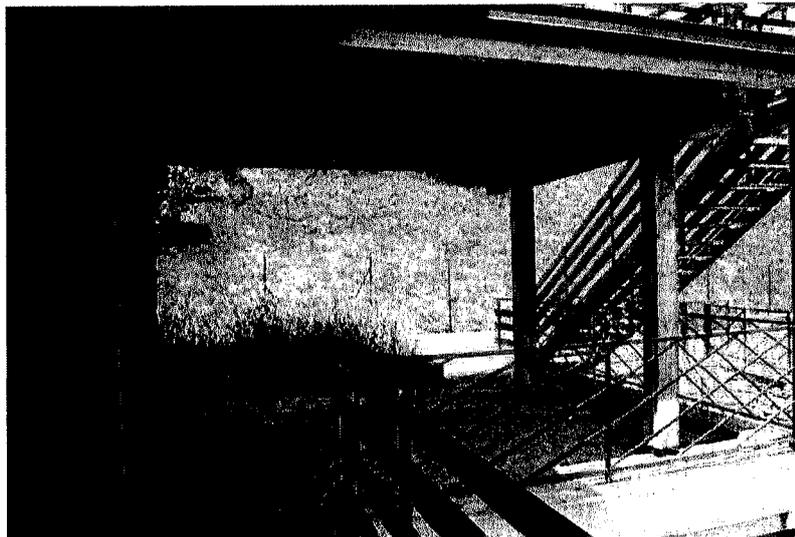
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188  
Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/D.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne  
Regolarizzabili mediante: SCIA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 36.015,00

**Totale oneri: € 36.015,00**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia  
Regolarizzabili mediante: SCIA  
Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 3.700,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00

**Totale oneri: € 3.800,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/D.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.

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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/D.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26407/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn.

2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 17/D

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/D

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,45	1,00	51,45
giardino	sup lorda di pavimento	65,48	0,10	6,55
balcone	sup lorda di pavimento	6,61	0,33	2,18
<b>123,54</b>				<b>60,18</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato,

che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Sub. 17/D. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,45	€ 1.000,00	€ 51.450,00
giardino	6,55	€ 1.000,00	€ 6.550,00
balcone	2,18	€ 1.000,00	€ 2.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.180,00
Valore corpo			€ 60.180,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.180,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 17/D	Fabbricato in corso di costruzione [C]	60,18	€ 60.180,00	€ 60.180,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 9.027,00

Pag. 160

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 41.315,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.838,00

Valore diritto e quota € 9.838,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.838,00

## Lotto: 021 - comparto F

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

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/E.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 17/d, comune Cornalba, categoria F/3

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su subalterno 1, affaccia su giardino privato sottostante, affaccia su giardino privato sottostante

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Appartamento Sub. 17/E**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Cornalba l'immobile è un bilocale composto da n°1 camera da letto, un soggiorno cucina con annesso balcone, n°1 bagno ed un sottotetto. L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 50.71 mq., il sottotetto di circa 52.20 mq., il balcone di circa 21.46 mq.

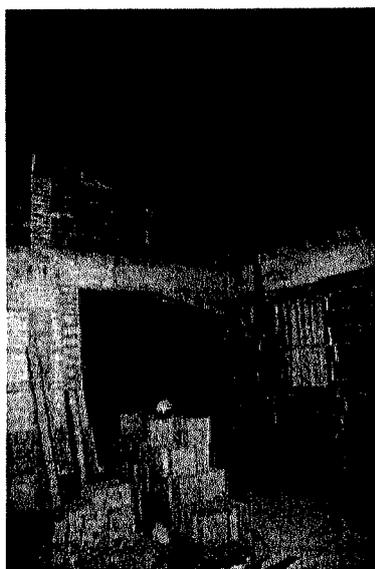
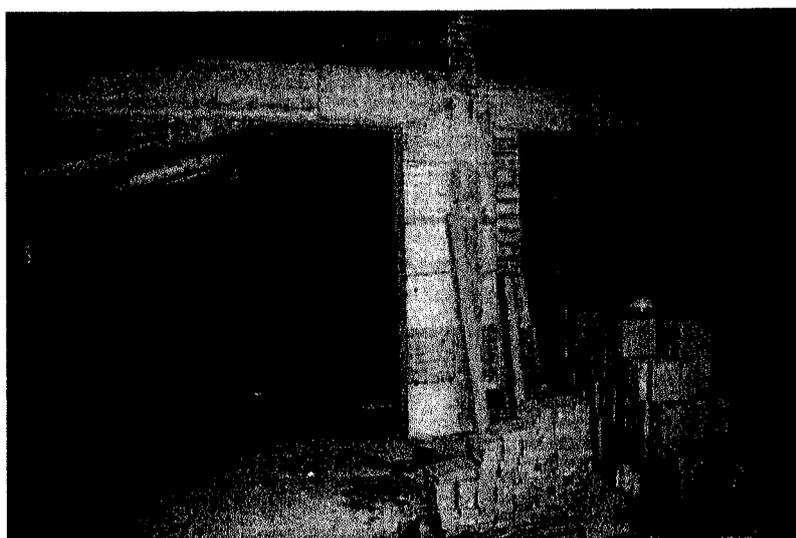
Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

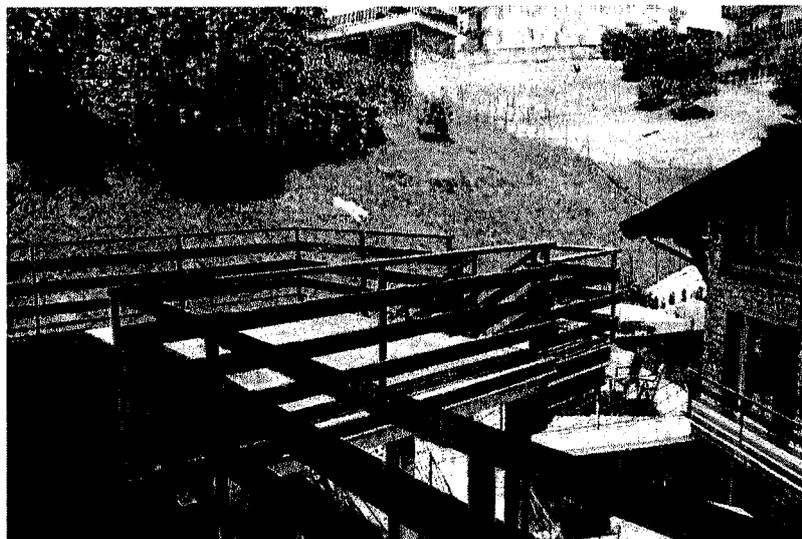
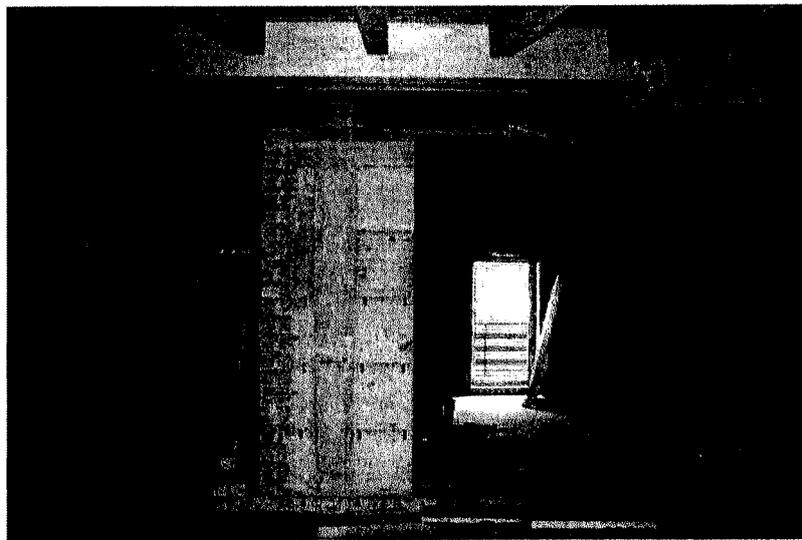
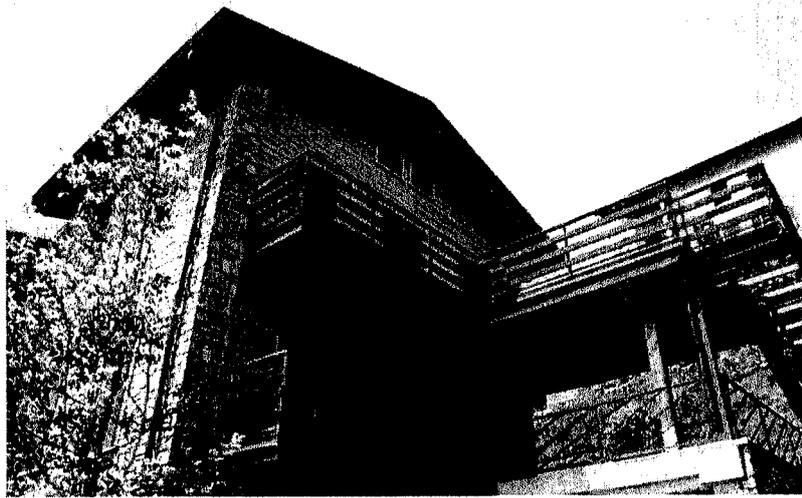
Superficie complessiva di circa mq **124,37**  
E' posto al piano: secondo  
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/E.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tutte le opere interne

Regolarizzabili mediante: SCIA

**Oneri di regolarizzazione**

<i>per completare le opere interne e realizzazione l'appartamento si stima una spesa di € 700,00/mq</i>	€ 35.497,00
---	-------------

<i>per completare le opere interne del sottotetto si stima una spesa di € 300,00/mq</i>	€ 15.660,00
---	-------------

<b>Totale oneri: € 51.157,00</b>
----------------------------------

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scia

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: scia per opere interne ed esterne

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Progettazione, D.L., coordinamento della sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.</i>	€ 5.300,00
--	------------

<i>diritti di segreteria</i>	€ 100,00
------------------------------	----------

<b>Totale oneri: € 5.400,00</b>
---------------------------------

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/E.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Appartamento Sub. 17/E.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 21.10.2014 al prot. n. BG0211194 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: Sig.**

Sig. [REDACTED] (usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco

Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Sub. 17/E

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 17/E

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	50,71	1,00	50,71
sottotetto	sup lorda di pavimento	52,20	0,33	17,23

balcone	sup lorda di pavimento	21,46	0,33	7,08
		<b>124,37</b>		<b>75,02</b>

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. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 17/E. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	50,71	€ 1.000,00	€ 50.710,00

sottotetto	17,23	€ 1.000,00	€ 17.230,00
balcone	7,08	€ 1.000,00	€ 7.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.020,00
Valore corpo			€ 75.020,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.020,00
<b>Riepilogo:</b>			
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>
Appartamento Sub. 17/E	Fabbricato in corso di costruzione [C]	75,02	€ 75.020,00
			<b>Valore diritto e quota</b> € 75.020,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.253,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 58.057,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.710,00
Valore diritto e quota	€ 5.710,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.710,00
---	------------

## Lotto: 022 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1944.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1944, qualità prato, classe 2, superficie catastale 70 ca, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.09

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo di cui al corpo terreno mappale 1944**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)****3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1944.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1944.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1944.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] iscritta nel registro delle imprese d [REDACTED] dal 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di

notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1944

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1944

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1944. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 560,00
Valore corpo			€ 560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 560,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1944	agricolo	0,00	€ 560,00	€ 560,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 84,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 476,00

Valore diritto e quota € 476,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 476,00

## Lotto: 023 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1945.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1945, qualità prato, classe 2, superficie catastale 5 ca, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 1945**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1945.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1945.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1945.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] al 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1945

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1945

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1945. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40,00
Valore corpo			€ 40,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1945	agricolo	0,00	€ 40,00	€ 40,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34,00

Valore diritto e quota € 34,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34,00

## Lotto: 024 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1946.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1946, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 15 ca, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 1946**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1946.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1946.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1946.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] dal 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1946

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1946

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1946. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 120,00
Valore corpo			€ 120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1946	agricolo	0,00	€ 120,00	€ 120,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 102,00

Valore diritto e quota € 102,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102,00

## **Lotto: 025 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1948.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1948, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 5 ca, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 1948**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1948.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1948.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1948.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietari**

[REDACTED] al 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1948

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1948

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1948. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40,00
Valore corpo			€ 40,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1948	agricolo	0,00	€ 40,00	€ 40,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 34,00
Valore diritto e quota	€ 34,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34,00
---	---------

## **Lotto: 026 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1949.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1949, qualità prato, classe 2, superficie catastale 1 are 35 ca, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.17

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 1949**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1949.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1949.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1949.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] al 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 1949

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 1949

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1949. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.080,00
Valore corpo			€ 1.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.080,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1949	agricolo	0,00	€ 1.080,00	€ 1.080,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 162,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 918,00

Valore diritto e quota € 918,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 918,00

## Lotto: 027 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1952.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1952, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 60 ca, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.09

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo di cui al corpo terreno mappale 1952**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1952.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1952.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1952.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] dal 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1952

## 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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1952

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1952. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 480,00
Valore corpo			€ 480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 480,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1952	agricolo	0,00	€ 480,00	€ 480,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 72,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 408,00  
Valore diritto e quota € 408,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 408,00

## **Lotto: 028 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1955.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1955, qualità prato, classe 2, superficie catastale 50 ca, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.06

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 1955**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1955.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1955.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1955.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietari** [REDACTED]

28/05/1976 al 17/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/05/1976, ai nn. 6014/3783; registrato a Zogno, in data 18/06/1976, ai nn. 768; trascritto a Bergamo, in data 26/06/1976, ai nn. 13339/11331.

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] 21/02/2007 al 17/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Attilio Nossa, in data 21/02/2007, ai nn. 75015/25556; registrato a Ponte san Pietro, in data 23/02/2007, ai nn. 60/i; trascritto a Bergamo, in data 02/03/2007, ai nn. 13569/7907.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 17/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di

notaio dott. Francesco Mannarella, in data 17/04/2007, ai nn. 49290/32607; registrato a Bergamo, in data 19/04/2007, ai nn. 4828/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a [REDACTED] CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 1955

## 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:

### **Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 1955

## 10. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1955. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 400,00
Valore corpo			€ 400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1955	agricolo	0,00	€ 400,00	€ 400,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 60,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 340,00  
Valore diritto e quota € 340,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 340,00

## **Lotto: 029 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1957.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1957, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1 are 60 ca, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.25

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 1957**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1957.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1957.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1957.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra [REDACTED] regime di comunione dei Beni con il Sig. [REDACTED] dal 21/02/2007 al 17/04/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di dott. Notaio Attilio Nossa, in data 21/02/2007, ai nn. 75015/25556; registrato a Ponte San Pietro, in data 23/02/2007, ai nn. 60/i; trascritto a Bergamo, in data 02/03/2007, ai nn. 13569/7907.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 17/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 17/04/2007, ai nn. 49290/31607; registrato a Bergamo, in data 19/04/2007, ai nn. 4828/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1957

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1957

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1957. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.280,00
Valore corpo			€ 1.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.280,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1957	agricolo	0,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 192,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.088,00

Valore diritto e quota € 1.088,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.088,00

## Lotto: 030 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2052.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2052, qualità prato, classe 2, superficie catastale 7 are 10 ca, reddito dominicale: € 0.92, reddito agrario: € 0.92

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2052**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2052.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2052.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2052.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig.  ig.

 dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di dott. Notai Afredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t; trascritto a, in data, ai nn. .

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] pro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2052

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2052

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2052. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.680,00
Valore corpo			€ 5.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.680,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2052	agricolo	0,00	€ 5.680,00	€ 5.680,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 852,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.828,00

Valore diritto e quota € 4.828,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.828,00

## **Lotto: 031 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2060.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2060, qualità prato, classe 2, superficie catastale 50 ca, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.06

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2060**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2060.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2060.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2060.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 29/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 29/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 29/06/2009, ai nn. 51966/25983; registrato a Bergamo, in data 13/07/2009, ai nn. 10874/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2060

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2060

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2060. agricolo**

**Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 400,00
Valore corpo			€ 400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2060	agricolo	0,00	€ 400,00	€ 400,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 60,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 340,00

Valore diritto e quota € 340,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 340,00

## **Lotto: 032 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2063.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2063, qualità prato, classe 2, superficie catastale 52 ca, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.07

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2063**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2063.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2063.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2063.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] g.  
[REDACTED] dal 25/03/1993 al 29/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 29/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 29/06/2009, ai nn. 51966/25983; registrato a Bergamo, in data 13/07/2009, ai nn. 10874/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2063

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2063

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2063. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 416,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 416,00
Valore corpo			€ 416,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 416,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2063	agricolo	0,00	€ 416,00	€ 416,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 62,40

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 353,60

Valore diritto e quota € 353,60

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 353,60

## **Lotto: 033 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2065.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2065, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1 ca, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2065**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2065.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2065.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2065.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig.  Sig.   
 battista nato a  dal 25/03/1993 al 29/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 29/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 29/06/2009, ai nn. 51966/25983; registrato a Bergamo, in data 13/07/2009, ai nn. 25983/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2065

## 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:

### **Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2065

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2065. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8,00
Valore corpo			€ 8,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2065	agricolo	0,00	€ 8,00	€ 8,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1,20

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 6,80

Valore diritto e quota € 6,80

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6,80

## **Lotto: 034 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 485.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 485, qualità prato, classe 3, superficie catastale 16 are 10 ca, reddito dominicale: € 1.25, reddito agrario: € 1.25

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 485**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 485.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 485.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 485.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] al 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notai dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 485

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 485

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 485. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.880,00
Valore corpo			€ 12.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.880,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 485	agricolo	0,00	€ 12.880,00	€ 12.880,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.932,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.948,00

Valore diritto e quota € 10.948,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.948,00

## **Lotto: 035 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 486.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 486, qualità prato, classe 3, superficie catastale 12 are 40 ca, reddito dominicale: € 0.96, reddito agrario: € 0.96

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 486**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 486.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 486.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 486.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato il 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 486

## 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:**

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 486

## 10. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 486. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.920,00
Valore corpo			€ 9.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.920,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 486	agricolo	0,00	€ 9.920,00	€ 9.920,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.488,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 8.432,00

Valore diritto e quota € 8.432,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.432,00

## Lotto: 036 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 428.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 428, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 5 are 50 ca, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.17

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 428**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 428.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 428.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 428.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 428

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 428

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 428. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 907,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 907,50
Valore corpo			€ 907,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 907,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 907,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 428	agricolo	0,00	€ 907,50	€ 907,50

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 136,13

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 771,38

Valore diritto e quota € 771,38

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 771,38

## **Lotto: 037 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 457.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 457, qualità prato, classe 2, superficie catastale 8 are 40 ca, reddito dominicale: € 1.08, reddito agrario: € 1.08

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 457**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 457.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 457.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 457.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di Accettazione di eredità - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data , ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 457

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 457

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 457. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.720,00
Valore corpo			€ 6.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.720,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 457	agricolo	0,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.008,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 5.712,00

Valore diritto e quota € 5.712,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.712,00

## **Lotto: 038 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 487.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 487, qualità prato, classe 2, superficie catastale 2 are 80 ca, reddito dominicale: € 0.36, reddito agrario: € 0.36

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 487**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 487.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 487.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 487.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] a Bergamo il 25/03/2010 al 28/10/1978 al 18/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 487

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 487

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 487. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.240,00
Valore corpo			€ 2.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.240,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 487	agricolo	0,00	€ 2.240,00	€ 2.240,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 336,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.904,00

Valore diritto e quota € 1.904,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.904,00

## **Lotto: 039 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 827.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 827, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 17 are, reddito dominicale: € 1.76, reddito agrario: € 0.53

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 827**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 827.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 827.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 827.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED]  
forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28231; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 827

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 827

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 827. agricolo**

**Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.805,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.805,00
Valore corpo			€ 2.805,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.805,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.805,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 827	agricolo	0,00	€ 2.805,00	€ 2.805,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 420,75

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 2.384,25

Valore diritto e quota € 2.384,25

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.384,25

## **Lotto: 040 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 1496.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1496, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 7 are 40 ca, reddito dominicale: € 0.76, reddito agrario: € 0.23

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 1496**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1496.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1496.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 1496.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] s.ra  
/1992 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28231; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 1496

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 1496

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 1496. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.221,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.221,00
Valore corpo			€ 1.221,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.221,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.221,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 1496	agricolo	0,00	€ 1.221,00	€ 1.221,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 183,15

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.037,85

Valore diritto e quota € 1.037,85

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.037,85

## **Lotto: 041 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2111.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2111, qualità prato, classe 3, superficie catastale 29 are 10 ca, reddito dominicale: € 2.25, reddito agrario: € 2.25

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2111**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2111.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2111.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2111.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]  
 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2111

## 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:**

### Spese di gestione condominiale:

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

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

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2111

## 10. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2111. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 23.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 23.280,00
Valore corpo			€ 23.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.280,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2111	agricolo	0,00	€ 23.280,00	€ 23.280,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.492,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 19.788,00

Valore diritto e quota € 19.788,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.788,00

## **Lotto: 042 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2115.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2115, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 24 are 10 ca, reddito dominicale: € 6.22, reddito agrario: € 3.73

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2115**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2115.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2115.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2115.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]; Sig.ra [REDACTED] al 08/02/1992 al 13/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2115

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2115

**10. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2115. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 19.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 19.280,00
Valore corpo			€ 19.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.280,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2115	agricolo	0,00	€ 19.280,00	€ 19.280,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.892,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 16.388,00

Valore diritto e quota € 16.388,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.388,00

## Lotto: 043 - comparto terreni

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2117.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2117, qualità prato, classe 2, superficie catastale 25 ca, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.03

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2117**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2117.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2117.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2117.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]; Sig.ra [REDACTED] dal 08/02/1992 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2117

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2117

## 10. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2117. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 200,00
Valore corpo			€ 200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2117	agricolo	0,00	€ 200,00	€ 200,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 30,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 170,00

Valore diritto e quota € 170,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170,00

## **Lotto: 044 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2118.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2118, qualità prato, classe 2, superficie catastale 14 are 15 ca, reddito dominicale: € 1.83, reddito agrario: € 1.83

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2118**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2118.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2118.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2118.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]; Sig.ra [REDACTED] dal 08/02/1992 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2118

## 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:**

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2118

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2118. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.320,00
Valore corpo			€ 11.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.320,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2118	agricolo	0,00	€ 11.320,00	€ 11.320,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.698,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 9.622,00

Valore diritto e quota € 9.622,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.622,00

## **Lotto: 045 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2119.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L. - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2119, qualità prato, classe 2, superficie catastale 55 ca, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.07

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2119**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2119.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2119.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2119.**  
**agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] 08/02/1992 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2119

## 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:

### **Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2119

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2119. agricolo**

**Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 440,00
Valore corpo			€ 440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 440,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2119	agricolo	0,00	€ 440,00	€ 440,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 66,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 374,00

Valore diritto e quota € 374,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 374,00

## **Lotto: 046 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2120.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2120, qualità prato, classe 2, superficie catastale 25 ca, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.03

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zoglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2120**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2120.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2120.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2120.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] 08/02/1922 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - rogito di notaio dott. Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2120

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2120

**10. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2120. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 200,00
Valore corpo			€ 200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2120	agricolo	0,00	€ 200,00	€ 200,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 30,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 170,00  
Valore diritto e quota € 170,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170,00

## **Lotto: 047 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2121.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2121, qualità prato, classe 2, superficie catastale 6 are 25 ca, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 0.81

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2121**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2121.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2121.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2121.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] al 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mappale 2121

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreno mappale 2121

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### terreno mappale 2121. agricolo

##### Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2121	agricolo	0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 750,00

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

##### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.250,00

Valore diritto e quota € 4.250,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.250,00

## **Lotto: 048 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2122.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2122, qualità prato, classe 2, superficie catastale 2 are 65 ca, reddito dominicale: € 0.34, reddito agrario: € 0.34

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2122**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2122.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2122.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2122.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]  
28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 13874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2122

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2122

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### terreno mappale 2122. agricolo

##### Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.120,00
Valore corpo			€ 2.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.120,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2122	agricolo	0,00	€ 2.120,00	€ 2.120,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 318,00

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

##### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.802,00

Valore diritto e quota € 1.802,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.802,00

## **Lotto: 049 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2125.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2125, qualità prato, classe 3, superficie catastale 64 are 45 ca, reddito dominicale: € 4.99, reddito agrario: € 4.99

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2125**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2125

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2125

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### terreno mappale 2125. agricolo

#### Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 51.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 51.560,00
Valore corpo			€ 51.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.560,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2125	agricolo	0,00	€ 51.560,00	€ 51.560,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.734,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 43.826,00

Valore diritto e quota € 43.826,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.826,00

## **Lotto: 050 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2126.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2126, qualità prato, classe 3, superficie catastale 2 are 85 ca, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.22

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2126**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2126.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2126.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2126.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] dal 08/02/1992 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2126

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: terreno mappale 2126

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 Criterio di stima:**

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### terreno mappale 2126. agricolo

#### Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.280,00
Valore corpo			€ 2.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.280,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2126	agricolo	0,00	€ 2.280,00	€ 2.280,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 342,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.938,00

Valore diritto e quota € 1.938,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.938,00

## **Lotto: 051 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2113.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2113, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 5 are 10 ca, reddito dominicale: € 1.32, reddito agrario: € 0.79

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2113**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2113.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2113.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2113.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

09/10/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Bergamo, in data 16/02/2007, ai nn. 99; trascritto a Bergamo, in data 18/08/2007, ai nn. 55123/31761.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 09/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 09/10/2012, ai nn. 59304/30822; registrato a Bergamo, in data 06/11/2012, ai nn. 13158/1t; trascritto a Bergamo, in data 06/11/2012, ai nn. 47548-9/32185-6.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2113

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2113

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### terreno mappale 2113. agricolo Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.080,00
Valore corpo			€ 4.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.080,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2113	agricolo	0,00	€ 4.080,00	€ 4.080,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 612,00

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

##### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 3.468,00

Valore diritto e quota € 3.468,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.468,00

## **Lotto: 052 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2185.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2185, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1 are 95 ca, reddito dominicale: € 0.50, reddito agrario: € 0.30

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2185**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2185.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2185.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2185.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa

atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 18/02/1993, ai nn. 2509/113; registrato a Zogno, in data 08/03/1993, ai nn. 168.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2185

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: terreno mappale 2185

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2185. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.560,00
Valore corpo			€ 1.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.560,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2185	agricolo	0,00	€ 1.560,00	€ 1.560,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 234,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.326,00

Valore diritto e quota € 1.326,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.326,00

## **Lotto: 053 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2187.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

#### **Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2187, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1 are 90 ca, reddito dominicale: € 0.49, reddito agrario: € 0.29

#### **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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2187**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2187.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2187.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2187.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); [REDACTED] da proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32635; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

- **Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2187

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2187

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2187. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.520,00
Valore corpo			€ 1.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.520,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2187	agricolo	0,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 228,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.292,00

Valore diritto e quota € 1.292,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.292,00

## **Lotto: 054 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2188.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2188, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 70 ca, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.11

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2188**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2188.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2188.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2188.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: Si**

[REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); [REDACTED] nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalbetti, in data 05/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di

notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32635; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Altra limitazione:** Servitù di passo a favore di [REDACTED] contro CIMA COSTA S.R.L.; derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito registrato a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. 67399/36185 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2017 ai nn. 37510/25289.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2188

#### 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:

**Spese di gestione condominiale:**

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2188

#### 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 11.1 Criterio di stima:

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

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

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di

immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

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

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2188. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 560,00
Valore corpo			€ 560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 560,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2188	agricolo	0,00	€ 560,00	€ 560,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 84,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 476,00

Valore diritto e quota € 476,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 476,00

## **Lotto: 055 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2190.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2190, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3 are 80 ca, reddito dominante: € 0.98, reddito agrario: € 0.59

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2190**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2190.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2190.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2190.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di

notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2190

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2190

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2190. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 3.040,00
Valore corpo			€ 3.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.040,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2190	agricolo	0,00	€ 3.040,00	€ 3.040,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 456,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 2.584,00

Valore diritto e quota € 2.584,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.584,00

## **Lotto: 056 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2193.**

**agricolo sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2193, qualità prato, classe 2, superficie catastale 5 ca, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **terreno mappale 2193**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2193.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2193.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2193.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [redacted];  
Sig. [redacted] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [redacted] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32635.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2193

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2193

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con

caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2193. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40,00
Valore corpo			€ 40,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2193	agricolo	0,00	€ 40,00	€ 40,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 34,00
Valore diritto e quota	€ 34,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34,00
---	---------

## **Lotto: 057 - comparto terreni**

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

**Identificativo corpo: terreno mappale 2194.**

agricolo sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 2194, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1 are 60 ca, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.25

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreno mappale 2194**

Trattasi di terreno agricolo adibito a prato

il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2194.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2194.  
agricolo sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreno mappale 2194.  
agricolo sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (in qualità di proprietario) dal 15/03/1989 al 25/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Società Cima Costa s.r.l. con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 25/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 25/01/2010, ai nn. 53172/26877; registrato a Bergamo, in data 03/02/2010, ai nn. 1561/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 2194

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreno mappale 2194

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

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

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

**terreno mappale 2194. agricolo  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.280,00
Valore corpo			€ 1.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.280,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno mappale 2194	agricolo	0,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 192,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.088,00

Valore diritto e quota € 1.088,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.088,00

## **Lotto: 058 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 28.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 28, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita € 57.33

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 29, affaccia su subalterno 2

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 28**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di due autoveicoli

E' posto al piano: interrato

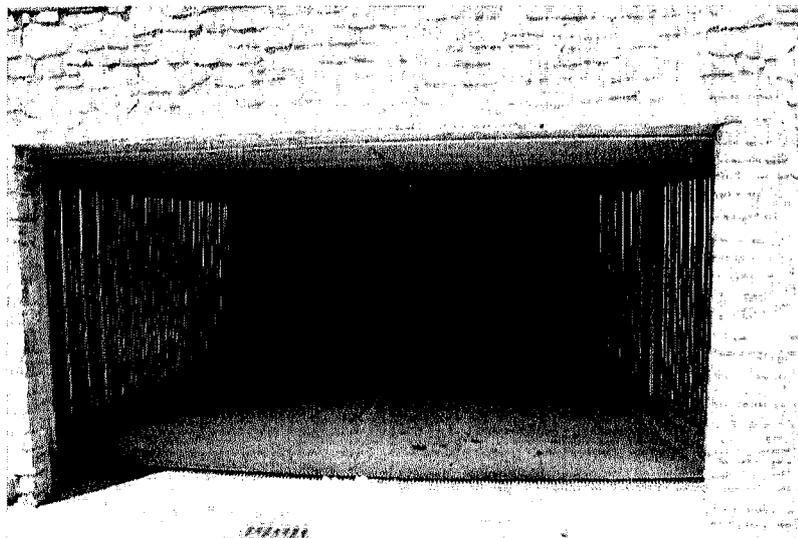
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 28.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 28.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 28.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 28

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 28

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

**11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Autorimessa Sub. 28. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa Sub. 28	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 12.100,00
Valore diritto e quota	€ 12.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 12.100,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 059 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 30.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 30, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 16, affaccia su subalterno 37 e 36, affaccia su subalterno 15, affaccia su subalterno 3

#### **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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Gruppo di tre cantine Sub. 30**

Trattasi di un subalterno che in realtà comprende tre cantine. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

Le cantine si presentano completamente finite sia di illuminazione che di porta in ferro d'accesso.

E' posto al piano: interrato

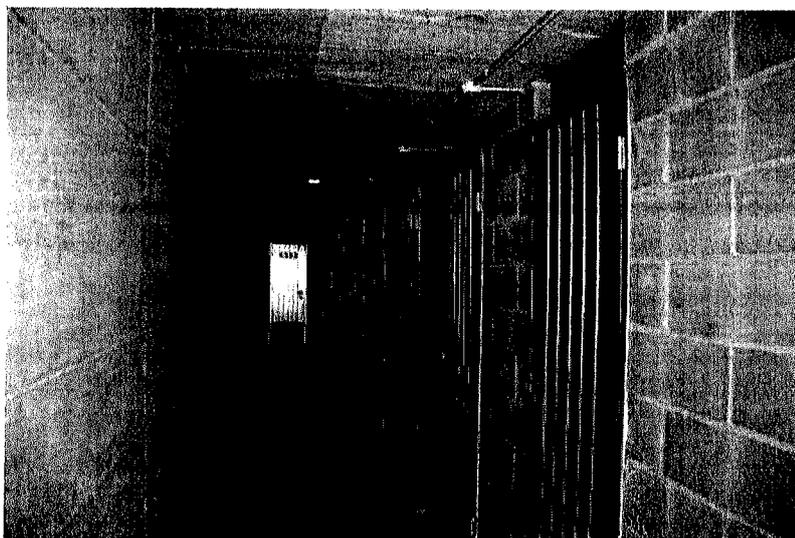
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 30.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 30.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 30.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno comprende tre cantine contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]; Sig. [REDACTED]

[REDACTED] al 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Gruppo di tre cantine Sub. 30

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Gruppo di tre cantine Sub. 30

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Gruppo di tre cantine Sub. 30. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero 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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Gruppo di tre cantine Sub. 30	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.050,00
Valore diritto e quota	€ 5.050,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.050,00</b>
---	-------------------

## **Lotto: 060 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 32.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 32, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 8, affaccia su subalterno 33 e 34, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 3

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Gruppo di tre cantine Sub. 32**

Trattasi di un subalterno che in realtà comprende tre cantine. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

Le cantine si presentano completamente finite sia di illuminazione che di porta in ferro d'accesso.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 32.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 32.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Gruppo di tre cantine Sub. 32.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno comprende tre cantine contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] ig.

[REDACTED] al 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47851/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Gruppo di tre cantine Sub. 32

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Gruppo di tre cantine Sub. 32

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Gruppo di tre cantine Sub. 32. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero 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:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Gruppo di tre cantine Sub. 32	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.050,00
Valore diritto e quota	€ 5.050,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.050,00</b>
---	-------------------

## **Lotto: 061 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 33.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 33, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 34, affaccia su subalterno 4, affaccia su mappale 2190, affaccia su subalterno 1 e 32

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto Sub. 33**

Trattasi di uno spazio adibito a posto auto interrato. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti (conformità e certificazioni)**

	Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 33.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 33.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 33.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da uno spazio per il parcheggio degli autoveicoli e pur essendo terminato non è ancora stato accatastato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto Sub. 33

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto Sub. 33

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Posto auto Sub. 33. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Posto auto Sub. 33	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.950,00
---	------------

## **Lotto: 062 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 34.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 33, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 28.66

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 35, affaccia su subalterno 4, affaccia su subalterno 33, affaccia su subalterno 32

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 34**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 34.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 34.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 34.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.

[REDACTED] 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 34

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 34

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Autorimessa Sub. 34. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa Sub.	Stalle, scuderie,	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

34	rimesse, auto- rimesse [C6]
----	--------------------------------

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.300,00
Valore diritto e quota	€ 5.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.300,00
---	------------

## **Lotto: 063 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 35.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 35, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 36, affaccia su subalterno 4, affaccia su subalterno 34, affaccia su subalterno 8

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Autorimessa Sub. 35**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

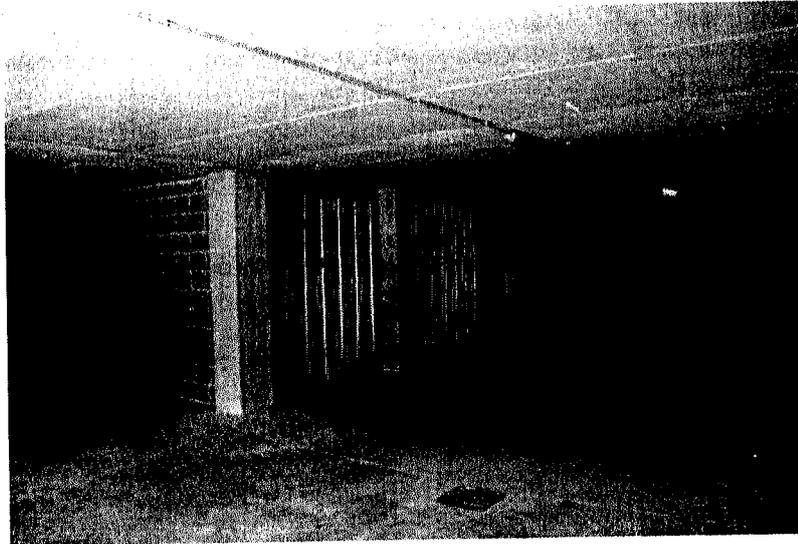
#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 35.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 35.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 35.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno pur essendo completato non è ancora stato accatastato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Si

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 35

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 35

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Autorimessa Sub. 35. Fabbricato in corso di costruzione [C] Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

<b>Riepilogo:</b>	<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	Autorimessa Sub. 35	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.950,00
---	------------

## **Lotto: 064 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 36.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 36, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 37, affaccia su subalterno 4, affaccia su subalterno 35, affaccia su subalterno 15

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 36**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

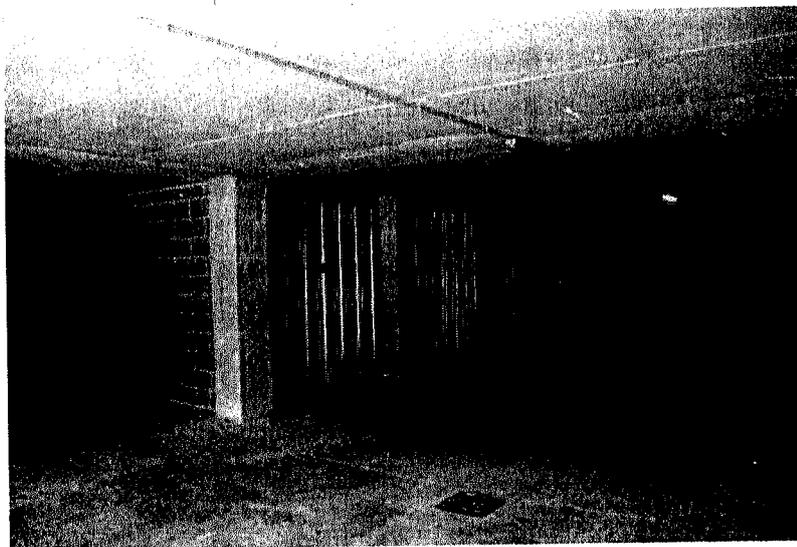
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 36.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 36.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 36.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] /1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 36

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 36

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Autorimessa Sub. 36. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa Sub.	Stalle, scuderie,	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

---

36	rimesse, auto- rimesse [C6]
----	--------------------------------

---

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.300,00
Valore diritto e quota	€ 5.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.300,00
---	------------

## **Lotto: 065 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 37.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 37, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 4, affaccia su subalterno 36, affaccia su subalterno 30 e 16

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto Sub. 37**

Trattasi di uno spazio adibito a posto auto interrato. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 37.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 37.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

	<b>Oneri di regolarizzazione</b>
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 37.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da uno spazio per il parcheggio degli autoveicoli e pur essendo terminato non è ancora stato accatastato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] Sig.

[REDACTED] 993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto Sub. 37

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto Sub. 37

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Posto auto Sub. 37. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto Sub. 37	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.950,00
---	------------

## **Lotto: 066 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Posto auto ed autorimessa Sub. 38.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 38, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 39, affaccia su subalterno 4

#### **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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto ed autorimessa Sub. 38**

Trattasi di uno spazio adibito a posto auto interrato e da un box completamente terminato compreso di illuminazione e di basculante. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

E' posto al piano: interrato

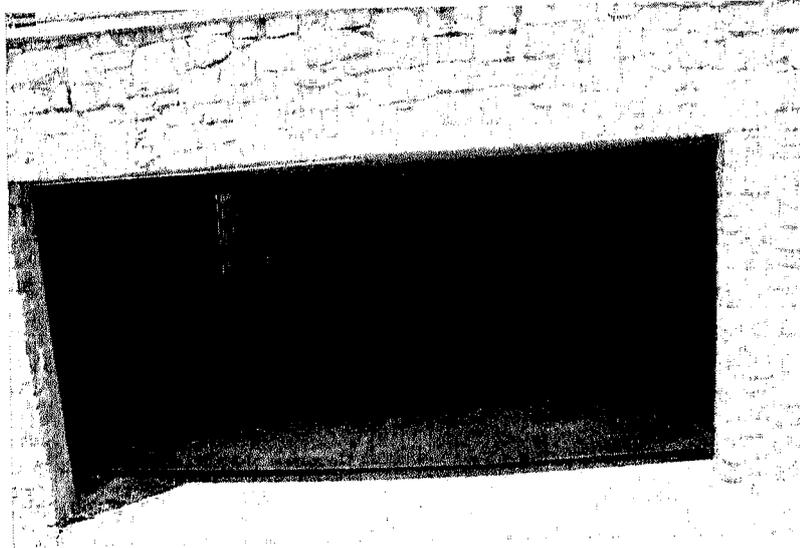
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Posto auto ed autorimessa Sub. 38.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Posto auto ed autorimessa Sub. 38.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione***a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Posto auto ed autorimessa Sub. 38.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno comprende un posto auto ed un box contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] al 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto ed autorimessa Sub. 38

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto ed autorimessa Sub. 38

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Posto auto ed autorimessa Sub. 38. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto ed autorimessa Sub. 38	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.400,00
Valore diritto e quota	€ 11.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.400,00
---	-------------

## **Lotto: 067 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 39.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 39, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 28.66

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 38, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 40, affaccia su subalterno 4

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 39**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

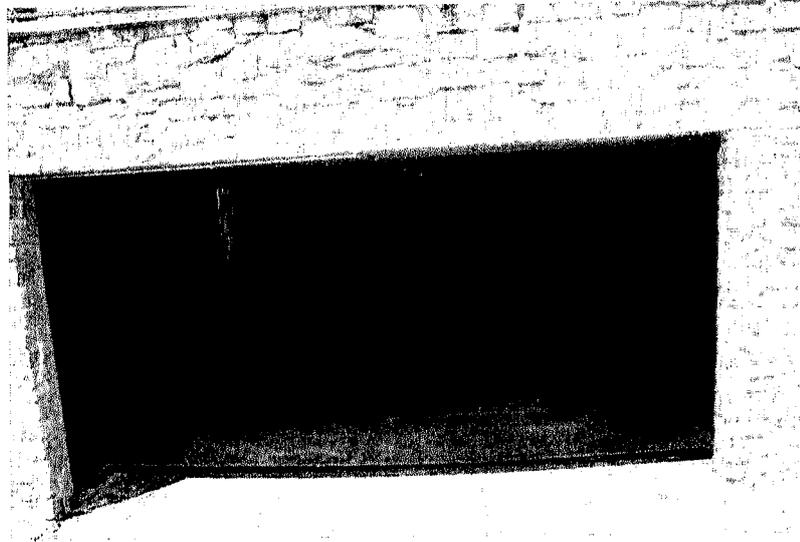
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 39.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 39.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 39.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/18; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1993, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47851/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 39

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 39

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Autorimessa Sub. 39. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa Sub.	Stalle, scuderie,	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

---

39	rimesse, auto- rimesse [C6]
----	--------------------------------

---

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.300,00
Valore diritto e quota	€ 5.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.300,00
---	------------

## **Lotto: 068 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 41.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 41, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 40, affaccia su terrapieno, affaccia su mappale 2190, affaccia su subalterno 4

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto Sub. 41**

Trattasi di uno spazio adibito a posto auto interrato. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 41.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 41.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 41.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	€ 350,00
<i>spese tecniche</i>	<b>Totale oneri: € 350,00</b>

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da uno spazio per il parcheggio degli autoveicoli e pur essendo terminato non è ancora stato accatastato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] dal 25/03/1993 al 01/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Antonio Giannetta, in data 25/03/1993, ai nn. 2894/128; registrato a Zogno, in data 13/04/1993, ai nn. 251; trascritto a Bergamo, in data 01/04/1933, ai nn. 10307/7574.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 01/08/2007, ai nn. 47581/22818; registrato a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 13644/1t.

Note: Acquisizione terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto Sub. 41

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Posto auto Sub. 41

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Posto auto Sub. 41. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Posto auto Sub. 41	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 4.950,00</b>
---	-------------------

## **Lotto: 069 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 42.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 42, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 43, affaccia su subalterno 53, affaccia su terrapieno

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al corpo **Autorimessa Sub. 42**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

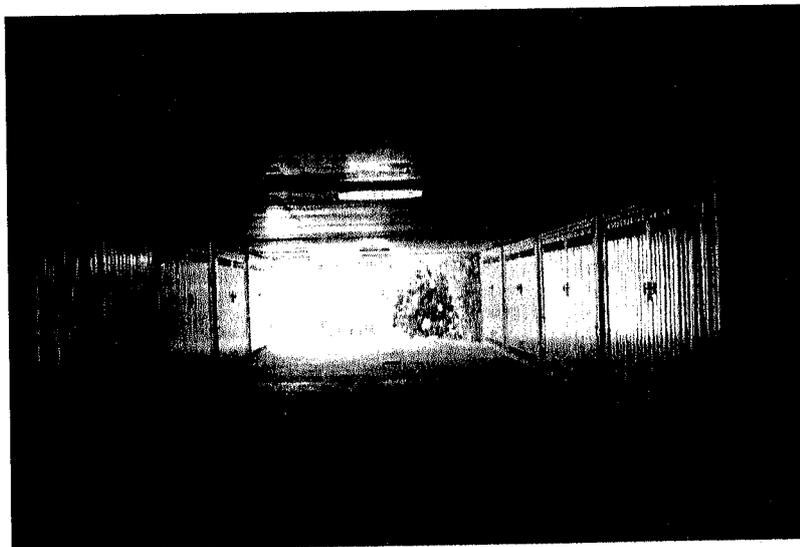
#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 42.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 42.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 42.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

**Oneri di regolarizzazione**

spese tecniche

€ 350,00

**Totale oneri: € 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno pur essendo completato non è ancora stato accatastato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] da proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa Sub. 42

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 42

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Autorimessa Sub. 42. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Autorimessa Sub. 42	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.950,00
---	------------

## **Lotto: 070 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 44.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 44, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 30.57

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 45, affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 40

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 44**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

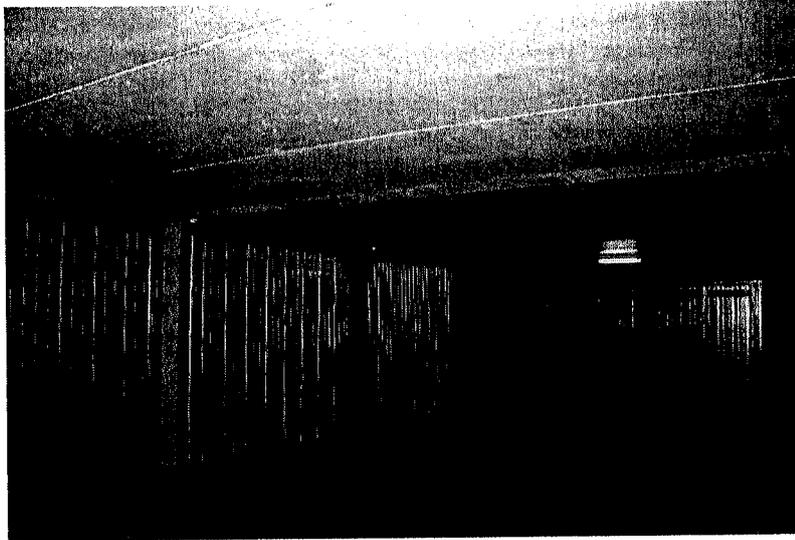
ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 44.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 44.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 44.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (giuda proprietaria) dal 15/03/1989 al 03/07/2007: in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalbetti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 44

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 44

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Autorimessa Sub. 44. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa Sub.	Stalle, scuderie,	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

44	rimesse, auto- rimesse [C6]
----	--------------------------------

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.300,00
Valore diritto e quota	€ 5.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.300,00</b>
---	-------------------

## **Lotto: 071 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 46.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 46, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 53

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Autorimessa Sub. 46**

Trattasi di due autorimesse interrato con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

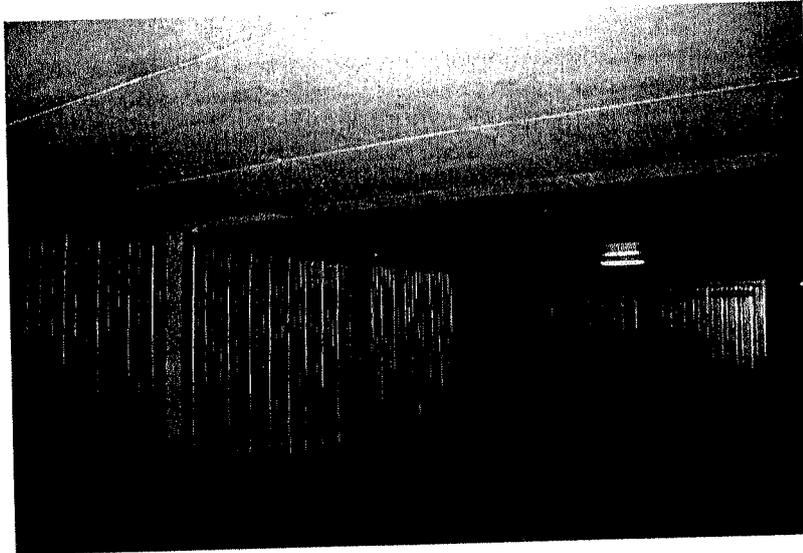
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 46.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 46.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 46.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

**Oneri di regolarizzazione**

spese tecniche	€ 700,00
	<b>Totale oneri: € 700,00</b>

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da due autorimesse contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalbetti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa Sub. 46

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Autorimessa Sub. 46

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Autorimessa Sub. 46. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa Sub. 46	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.400,00
Valore diritto e quota	€ 11.400,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.400,00
---	-------------

## **Lotto: 072 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 47.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 47, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 1, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 48

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Autorimessa Sub. 47**

Trattasi di autorimessa interrata con annessa basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

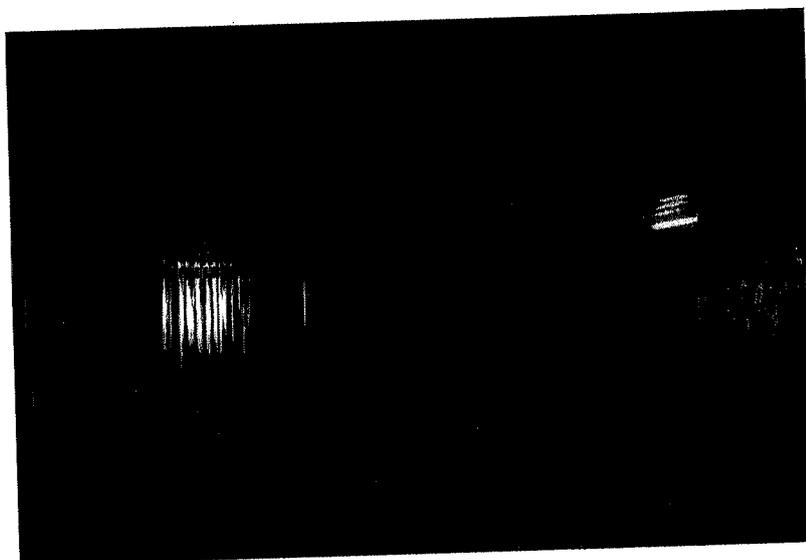
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti (conformità e certificazioni)**

		Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico		SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive		NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 47.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 47.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	€ 1.500,00
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 47.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	€ 350,00
<i>spese tecniche</i>	<b>Totale oneri: € 350,00</b>

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno pur essendo completato non è ancora stato accatastato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] (per l'usufrutto gener-  
 Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto gener-  
 ale vitalizio); Sig. [REDACTED] (per l'usufrutto gener-  
 età) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisal-  
 berti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Ber-  
 gamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi  
 (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data  
 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza  
 dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data  
 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA  
 COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn.  
 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Im-  
 porto capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 47

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 47

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Autorimessa Sub. 47. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.000,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa Sub. 47	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.950,00
---	------------

## **Lotto: 073 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo:** Autorimessa Sub. 48.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 48, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 26.75

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 47, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 49

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 48

Trattasi di autorimessa interrata senza basculante per il parcheggio di un autoveicolo.

E' posto al piano: interrato

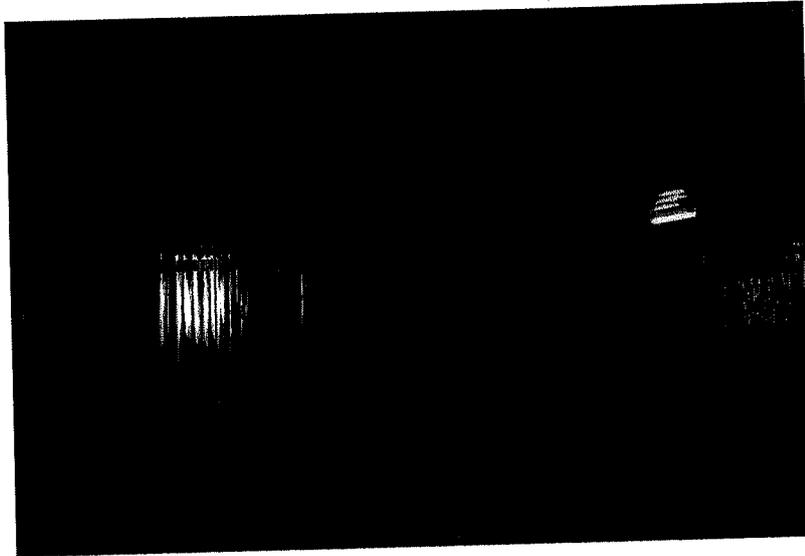
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 48.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Posa di nuova basculante

Regolarizzabili mediante: realizzazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Posa di nuova basculante

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>fornitura e posa di nuova basculante</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Prima di dare la conformità edilizia si dovrà procedere con la posa di una nuova basculante

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 48.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 48.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [redacted] codice fiscale [redacted]  
Sig.ra [redacted] codice fiscale [redacted] per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [redacted] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalbetti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 48

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 48

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa Sub. 48. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
 Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 8.000,00
Valore corpo	€ 8.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.000,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa Sub. 48	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.300,00
Valore diritto e quota	€ 4.300,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.300,00
---	------------

## **Lotto: 074 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Gruppo di 13 cantine Sub. 50.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 50, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 53

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Gruppo di 13 cantine Sub. 50**

Trattasi di un subalterno che in realtà comprende 13 cantine. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

Le cantine si presentano completamente finite sia di illuminazione che di porta in ferro d'accesso.

E' posto al piano: interrato

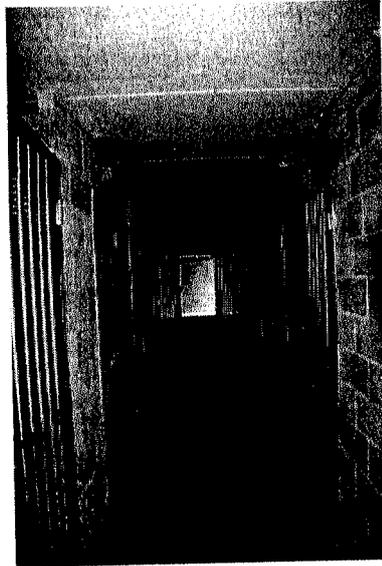
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

**Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

**Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Gruppo di 13 cantine Sub. 50.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Gruppo di 13 cantine Sub. 50.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

#### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

	<b>Oneri di regolarizzazione</b>	€ 1.500,00
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>		<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Gruppo di 13 cantine Sub. 50.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

Oneri di regolarizzazione	€ 4.600,00
spese tecniche	
<b>Totale oneri: € 4.600,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno comprende 13 cantine contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Gruppo di 13 cantine Sub. 50

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Gruppo di 13 cantine Sub. 50

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Gruppo di 13 cantine Sub. 50. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 52.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 52.000,00

Valore corpo				€ 52.000,00
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 52.000,00
<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Gruppo di 13 cantine Sub. 50	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 52.000,00	€ 52.000,00

**114 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.100,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 38.100,00
Valore diritto e quota	€ 38.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.100,00
---	-------------

## **Lotto: 075 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: cantina Sub. 52.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 52, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 20, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 53

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo cantina Sub. 52**

Trattasi di una cantina. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

La cantina si presenta completamente finita sia di illuminazione che di porta in ferro d'accesso.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: cantina Sub. 52.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: cantina Sub. 52.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

#### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	€ 1.500,00
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: cantina Sub. 52.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

Oneri di regolarizzazione	€ 350,00
spese tecniche	
<b>Totale oneri: € 350,00</b>	

Conformità catastale:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si dà conformità catastale in quanto il subalterno pur essendo completato non è ancora stato accatastato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] per l'usufrutto generale (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina Sub. 52

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: cantina Sub. 52

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**cantina Sub. 52. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
 Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 4.000,00
Valore corpo	€ 4.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.000,00

<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
cantina Sub. 52	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 1.550,00
Valore diritto e quota	€ 1.550,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.550,00
---	------------

## **Lotto: 076 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: cantina Sub. 702.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 702, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 701

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo cantina Sub. 702**

Trattasi di una cantina. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

La cantina si presenta completamente finita sia di illuminazione che di porta in ferro d'accesso.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: cantina Sub. 702.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: cantina Sub. 702.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul

Strumento urbanistico Adottato:	B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
In forza della delibera:	Piano Governo del Territorio Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione***a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: cantina Sub. 702.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

**Oneri di regolarizzazione***spese tecniche*

€ 350,00

**Totale oneri: € 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno pur essendo completato non è ancora stato accatastato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: Sig.**

Sig. r. [redacted]  
ale vitalizio); Sig. [redacted]

per l'usufrutto gener-

da propri-  
età) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.  
Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: cantina Sub. 702

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: cantina Sub. 702

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato,

che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**cantina Sub. 702. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
cantina Sub. 702	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota

€ 1.550,00  
€ 1.550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

**€ 1.550,00**

## **Lotto: 077 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Gruppo di 6 cantine Sub. 703.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 703, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 701, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 18

#### **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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Gruppo di 6 cantine Sub. 703**

Trattasi di un subalterno che in realtà comprende 6 cantine. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

Le cantine si presentano completamente finite sia di illuminazione che di porta in ferro d'accesso.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Gruppo di 6 cantine Sub. 703.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Gruppo di 6 cantine Sub. 703.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

#### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	€ 1.500,00
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Gruppo di 6 cantine Sub. 703.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>spese tecniche</i>	€ 2.100,00
<b>Totale oneri: € 2.100,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno comprende 6 cantine contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [redacted] (per l'usufrutto gener-  
 Sig.ra [redacted] (per l'usufrutto gener-  
 ale vitalizio); Sig. [redacted] (per l'usufrutto gener-  
 età) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Gruppo di 6 cantine Sub. 703

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Gruppo di 6 cantine Sub. 703

## 10. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Gruppo di 6 cantine Sub. 703. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
 Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 24.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 24.000,00

Valore corpo				€ 24.000,00
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 24.000,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 24.000,00
<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Gruppo di 6 cantine Sub. 703	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 16.800,00
Valore diritto e quota	€ 16.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.800,00
---	-------------

## **Lotto: 078 - comparto autorimesse e cantine**

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

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 705.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 705, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su terrapieno, affaccia su terrapieno, affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 704

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto Sub. 705**

Trattasi di uno spazio adibito a posto auto interrato. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

E' posto al piano: interrato

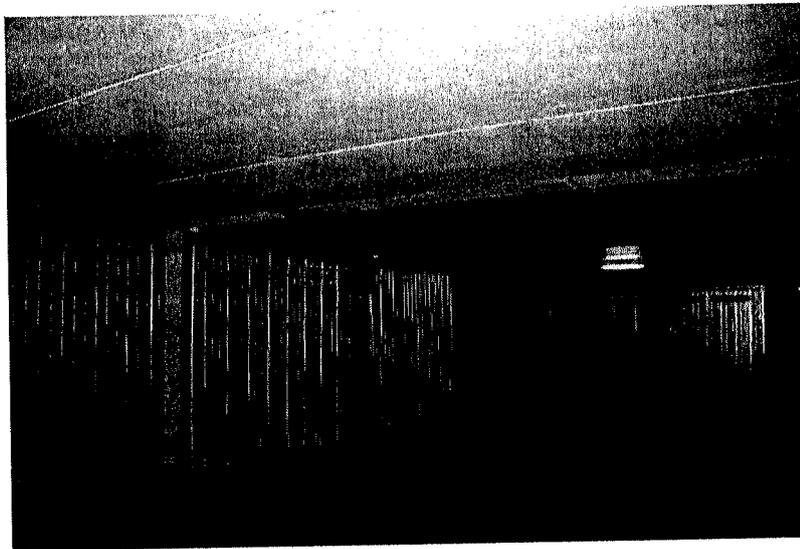
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 705.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non si da conformità edilizia in quanto nelle pratiche autorizzative si definisce la realizzazione di due posti auto che nella realtà non sono stato edificati, ma che al loro posto insiste uno spazio aperto.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 705.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

**Oneri di regolarizzazione**

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Posto auto Sub. 705.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

**Oneri di regolarizzazione***spese tecniche*

€ 350,00

**Totale oneri: € 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da uno spazio per il parcheggio degli autoveicoli e pur essendo terminato non è ancora stato accatastato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto Sub. 705

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Posto auto Sub. 705

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Posto auto Sub. 705. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
 Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00

Valore corpo	€ 8.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.000,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto Sub. 705	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.850,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 4.950,00
Valore diritto e quota	€ 4.950,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.950,00
---	------------

## Lotto: 079 - comparto autorimesse e cantine

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

**Identificativo corpo:** Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2192, subalterno 49, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su subalterno 53, affaccia su subalterno 48, affaccia su subalterno 1, affaccia su subalterno 53

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49**

Trattasi di un subalterno che in realtà comprende 4 autorimesse. Si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale prima di ottenere la relativa agibilità.

Le autorimesse si presentano completamente finite sia di illuminazione che di basculante.

E' posto al piano: interrato

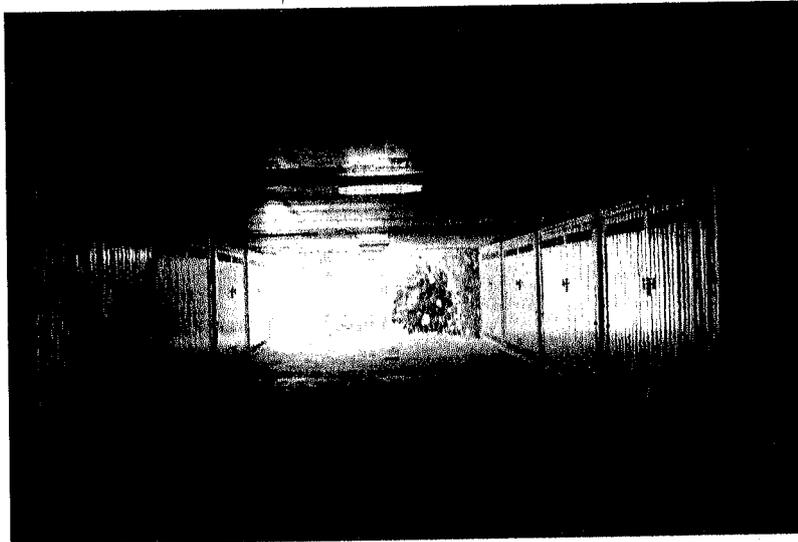
L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 245

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

#### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

#### Oneri di regolarizzazione

<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>spese tecniche</i>	€ 1.400,00
<b>Totale oneri: € 1.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno comprende 4 autorimesse contrariamente alle recenti disposizioni catastali ove si deve accatastare separatamente ogni unità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] (per usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1989 al 03/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 03/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 03/07/2007, ai nn. 50177/32365; registrato a Bergamo, in data 04/07/2007, ai nn. 10230/1t.

Note: Acquisto del terreno per lottizzazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Gruppo di 4 autorimesse Sub. 49. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 32.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 32.000,00
Valore corpo			€ 32.000,00

Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 32.000,00
<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Gruppo di 4 auto-rimesse Sub. 49	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 24.300,00
Valore diritto e quota	€ 24.300,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 24.300,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 080 - comparto autorimesse e cantine**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 1.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2195, subalterno 1, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 2194, affaccia su mappale 2195sub. 3, affaccia su mappale 474, affaccia su mappale 1958

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zoglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto scoperto Sub. 1**

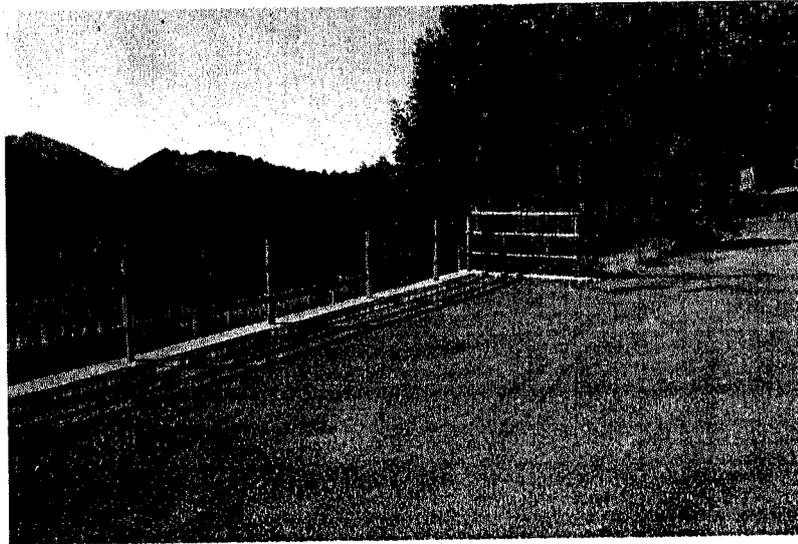
Trattasi di posto auto scoperto.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: 1**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### **Numero pratica: 04/2012**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### **Numero pratica: 112**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 1.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 1.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

##### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

##### **Oneri di regolarizzazione**

*a corpo per il singolo lotto di vendita*

€ 1.500,00

**Totale oneri: € 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 1.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da uno spazio per il parcheggio degli autoveicoli e pur essendo terminato non è ancora stato accatastato.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] (nuda proprietà) dal 15/03/1993 al 25/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalbetti, in data 15/03/1993, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 25/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 25/01/2010, ai nn. 53172/26877; registrato a Bergamo, in data 03/02/2010, ai nn. 1561/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto scoperto Sub. 1

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto Sub. 1

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Posto auto scoperto Sub. 1. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.000,00
Valore corpo			€ 2.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto scoperto Sub. 1	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 200,00
Valore diritto e quota	€ 200,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 200,00
---	----------

## **Lotto: 081 - comparto autorimesse e cantine**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 3.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 2195, subalterno 3, comune Cornalba, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 2194, affaccia su mappale 1970, affaccia su mappale 1970 e 474, affaccia su mappale 2195 sub. 2

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, facente parte di una Lottizzazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zoglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Posto auto scoperto Sub. 3**

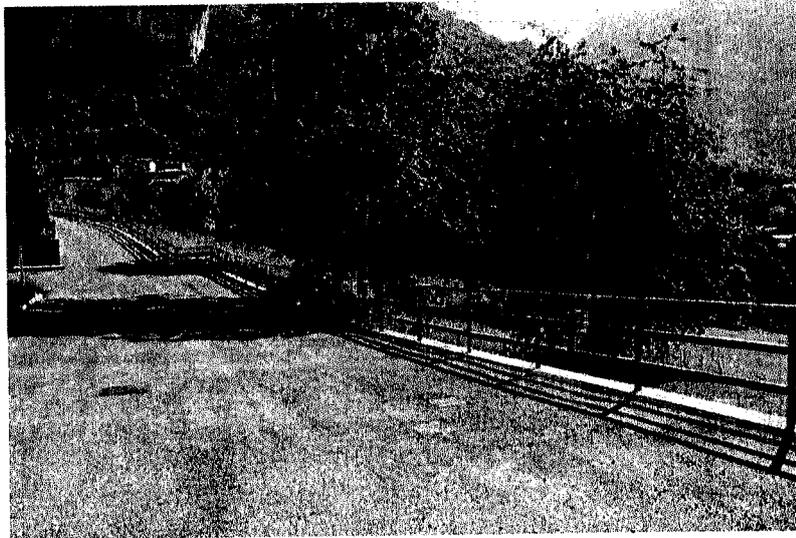
Trattasi di futuri posti auto scoperti in linea che attualmente non sono evidenziati in strada per un complessivo di 7

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2017-2018

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti (conformità e certificazioni)



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione del P.I.I. - realizzazione nuovo complesso residenziale con autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2010 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-09-2010 Certificato di collaudo statico depositato in data 25-02-2015 prot. n. 137 Comunicazione di fine lavori parziale per gli immobili al foglio 7 mappale 2192 sub. 7-8-14-15-28-36-39-48 in data 09-09-2015 prot. n. 1052 con conseguente ottenimento di agibilità parziale n°02/2015 del 30-12-2015

#### Numero pratica: 04/2012

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n°1 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/2012 al n. di prot. 188

Rilascio in data 21/02/2011 al n. di prot. 246

#### Numero pratica: 112

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n° 2 in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2014 al n. di prot. 538

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 3.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 3.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Programma Integrato di Intervento
Estremi delle convenzioni:	rogato dal Notaio G. F. Ghisalberti del 31.07.2010 al n. 86697 di repertorio e n. 37529 di raccolta, registrato a Zogno il 09.08.2010 al n. 161 e trascritto a Bergamo il 11.08.2010 ai nn. 45769/26527
Obblighi derivanti:	Si demanda all'atto allegato al presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che è ancora in corso di validità e le opere di urbanizzazione definite non sono ancora state completate.
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

##### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: valutazione espressa per l'intero P.I.I. pertanto la quantificazione monetaria avviene sui singoli lotti di vendita. Non è ancora completato l'impianto di pubblica illuminazione, lo stato terminale della via (tappetino d'usura) e si stima che i costi da sostenere siano di circa € 60.000,00

	<b>Oneri di regolarizzazione</b>
<i>a corpo per il singolo lotto di vendita</i>	€ 1.500,00
	<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: la conformità urbanistica potrà essere rilasciata solamente a completamento delle opere di urbanizzazioni come da convenzione

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto Sub. 3.**  
**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Cima Costa**

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione docfa

	<b>Oneri di regolarizzazione</b>
<i>spese tecniche</i>	€ 2.500,00
	<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>

Informazioni in merito alla conformità catastale: non si da conformità catastale in quanto il subalterno è composto da uno spazio per il parcheggio degli autoveicoli e pur essendo terminato non è ancora stato accatastato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio); Sig. [REDACTED] da proprietà) dal 15/03/1989 al 25/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberty, in data 15/03/1989, ai nn. 26408/14070; registrato a Zogno, in data 03/04/1989, ai nn. 246; trascritto a Bergamo, in data 12/04/1989, ai nn. 10390/7633.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 25/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 25/01/2010, ai nn. 53172/26877; registrato a Bergamo, in data 03/02/2010, ai nn. 1561/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto scoperto Sub. 3

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto Sub. 3

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Posto auto scoperto Sub. 3. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto scoperto Sub. 3	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 7.900,00
Valore diritto e quota	€ 7.900,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.900,00
---	------------

## **Lotto: 082 - Rustici**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 789, comune Cornalba, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, superficie 64 mq, rendita € 53.14

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 795, affaccia su mappale 435, affaccia su mappale 435, affaccia su terrapieno.

**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 rurale nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, posizionato sul pendio della collina.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Magazzino e locali di deposito**

Trattasi di un fabbricato al piano rialzato e seminterrato composto da singole stanze in pietra ad uso deposito attrezzi agricoli e spazi a disposizione. L'immobile non è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto posto lontano dalla pubblica via ed in posizione collinare.

E' posto al piano: seminterrato e rialzato

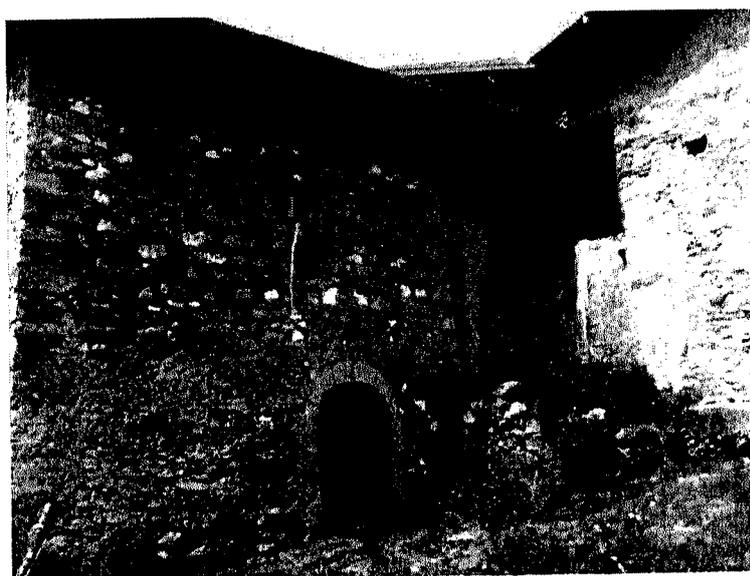
L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

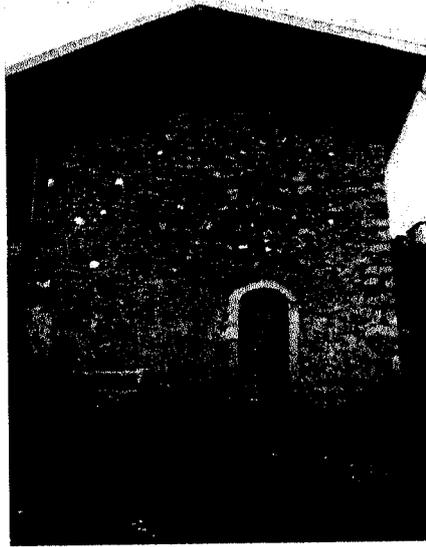
ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00 m. il piano rialzato e 2.70 m. seminterrato

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in scarse condizioni

**Impianti (conformità e certificazioni)**





**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: Immobile edificato in data anteriore al 1967**

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] dal 28/10/1978 al 18/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 28/10/1978, ai nn. 7804/5133; registrato a Zogno, in data 15/11/1978, ai nn. 1153; trascritto a Bergamo, in data 25/11/1978, ai nn. 23874/19932.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 18/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 18/01/2010, ai nn. 53124/26839; registrato a Bergamo, in data 29/01/2010, ai nn. 1266/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a Roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino e locali di 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:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale

medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente rurale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato da ristrutturare.

#### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

#### 11.3 Valutazione corpi:

##### Magazzino e locali di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino e locali di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

#### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

##### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 15.300,00

Valore diritto e quota € 15.300,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.300,00

## **Lotto: 083 - Rustici**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 790, subalterno 2, comune Cornalba, categoria C/2, classe 1, consistenza 123 mq, superficie 156 mq, rendita € 114.34

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 2121, affaccia su mappale 2116, affaccia su mappale 460, affaccia su subalterno 1.

**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 rurale nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, posizionato sul pendio della collina.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo **Magazzino e locali di deposito****

Trattasi di un fabbricato al piano seminterrato e terra composto da singole stanze in pietra ad uso deposito attrezzi agricoli e spazi a disposizione. L'immobile non è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto posto lontano dalla pubblica via ed in posizione collinare.

E' posto al piano: seminterrato e terra

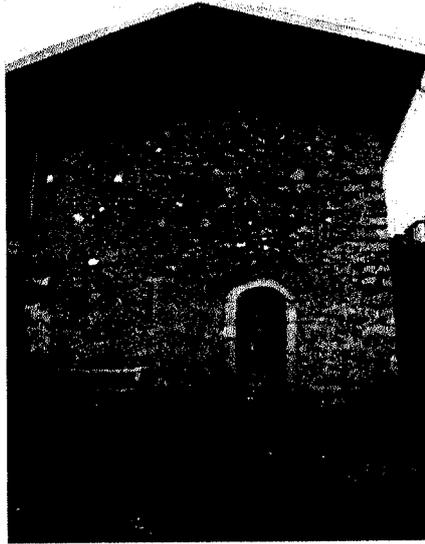
L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967  
ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00 m. altezza media

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in scarse condizioni

**Impianti (conformità e certificazioni)**





**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: Immobile edificato in data anteriore al 1967**

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Magazzino e locali di deposito.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] g.ra [REDACTED] al 08/02/1992 al 23/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Gian Franco Ghisalberti, in data 08/02/1992, ai nn. 34151/17173; registrato a Zogno, in data 24/02/1992, ai nn. 120; trascritto a Bergamo, in data 04/03/1992, ai nn. 8871/6624.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 23/12/2010, ai nn. 55300/28321; registrato a Bergamo, in data 27/12/2010, ai nn. 8625/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino e locali di 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Magazzino e locali di deposito

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in

relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente rurale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato da ristrutturare.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Magazzino e locali di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino e locali di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 25.500,00

Valore diritto e quota € 25.500,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.500,00

## **Lotto: 084 - via Ronchi**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 1954, subalterno 20, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 8 mq, rendita € 15.29

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 1944, affaccia su subalterno 21, affaccia su mappale 1952, affaccia su mappale 1956.

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autotostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

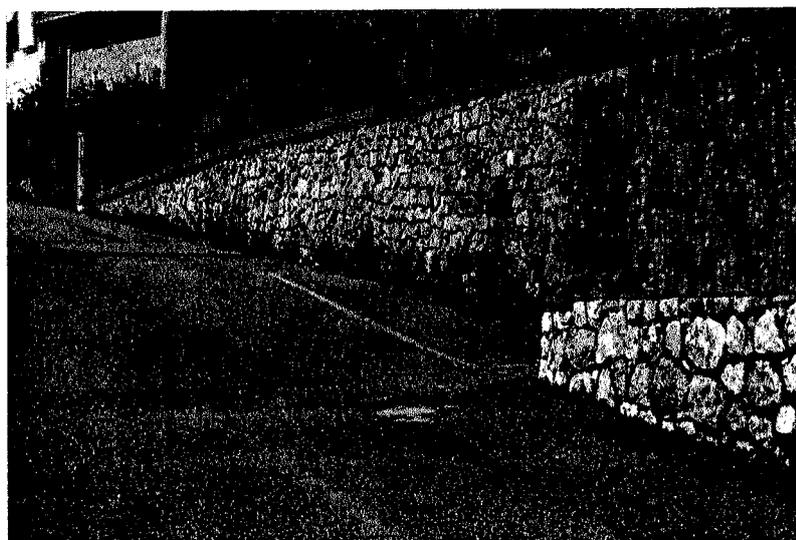
**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Posto Auto**

Trattasi di un posto auto posizionato lungo la via Ronchi atto ad accogliere una vettura di piccole dimensioni.

E' posto al piano: terra

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni

**Impianti (conformità e certificazioni)****3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** Posto Auto.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario** [redacted] iscritta nel registro delle imprese di [redacted] al n. [redacted] dal 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 751/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28461/20953.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto Auto

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Posto Auto

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Posto Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Cornalba (BG), via Cima Costa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto Auto	Stalle, scuderie,	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

---

rimesse, auto-  
rimesse [C6]

---

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 3.400,00
Valore diritto e quota	€ 3.400,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.400,00
---	------------

## **Lotto: 085 - via Ronchi**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Spazio libero.

**Ente urbano [EU]** sito in via Cima Costa

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 7, particella 1954, subalterno 702, comune Cornalba, categoria Area Urbana, consistenza 5 mq

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccia su mappale 1306, affaccia su subalterno 701, affaccia su subalterno 701, affaccia su mappale 1920.

**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 nella semi-periferia del Comune di Cornalba, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (buono), municipio (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 km, autostrada a Bergamo 50 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione:** Ente urbano [EU] di cui al corpo Spazio libero

Trattasi di uno spazio aperto di piccole dimensioni.

E' posto al piano: terzo

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni

**Impianti (conformità e certificazioni)****3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Spazio libero.**  
**Ente urbano [EU] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Spazio libero.**  
**Ente urbano [EU] sito in via Cima Costa**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.06.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 08.07.2009
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:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Spazio libero.**  
**Ente urbano [EU] sito in via Cima Costa**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario** [REDACTED]  
 [REDACTED] il 19/09/1995 al 09/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Rodolfo Foglieni, in data 19/09/1995, ai nn. 6404/2655; registrato a Zogno, in data 03/10/1995, ai nn. 752/1v; trascritto a Bergamo, in data 26/09/1995, ai nn. 28641/20953.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 09/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella, in data 09/03/2006, ai nn. 44602/27825; registrato a Bergamo, in data 16/03/2006, ai nn. 2935/1t.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione Restrizione di beni; Registrato a Bergamo in data 06/06/2007 ai nn. 49833/32058; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/01/2008 ai nn. 393/14.

Dati precedenti relativi ai corpi: Spazio libero

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Spazio libero

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Spazio libero. Ente urbano [EU]

#### Cornalba (BG), via Cima Costa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.000,00
Valore corpo			€ 2.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Spazio libero	Ente urbano [EU]	0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.700,00

Valore diritto e quota € 1.700,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.700,00

Beni in Bergamo (BG)  
Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

## Lotto: 086 - Mappale 4279

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Mappale 4279.

**Ente urbano [EU]** sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 35, particella 4279, comune Bergamo, categoria Area urbana, consistenza 4 mq

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su mappale 716, affaccio su terrapieno, affaccio su subalterno 44, affaccio su mappale 716.

**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 nella semi-periferia del Comune di Bergamo zona Città Alta, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere semi-locale, facente parte di una progettazione complessiva di ristrutturazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **Mappale 4279**

Trattasi di uno spazio aperto di piccole dimensioni.

E' posto al piano: primo sottostrada  
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

**Stato di manutenzione generale:** scarso  
**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: immobile ante 1967**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Mappale 4279.**  
**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Mappale 4279.**  
**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
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: Mappale 4279.**  
**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
Sig. [REDACTED] 3/12/1992 al 16/11/2010.  
In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 18/12/1992, ai nn. 99631/17828; registrato a Bergamo, in data 05/01/1993, ai nn. 123; trascritto a Bergamo, in data 07/01/1993, ai nn. 358/296.

**Titolare/Proprietario:** Cima costa srl con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 16/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Permuta - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 16/11/2010, ai nn. 54977/28080; registrato a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 7591/1t; trascritto a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 66150-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60/37340-41-42-43-44-45-46-47-48-19-50.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 4279

## 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Mappale 4279

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:****Mappale 4279. Ente urbano [EU]****Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 4279	Ente urbano [EU]	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 3.400,00
Valore diritto e quota	€ 3.400,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>3.400,00</b>
---	-------------------

## **Lotto: 087 - Unità immobiliare Sub.715**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.715.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 03289340162**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 35, particella 249, subalterno 715, comune Bergamo, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su via San Martino della Pigrizia, affaccio su Subalterno 708 e 710, affaccio su subalterno 711, affaccio su giardino interno di altra proprietà non ricompresa nella presente relazione peritale.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella semi-periferia del Comune di Bergamo zona Città Alta, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere semi-locale, facente parte di una progettazione complessiva di ristrutturazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Unità immobiliare Sub.715**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Bergamo l'immobile doveva essere un quadrilocale con annessi altri locali al quale si accede da un piccolo giardino/cortile privato, così composto:

al piano terra Soggiorno, Cucina, Pranzo ed un bagno;

al piano primo due camere da letto, un bagno, una stanza adibita a cabina armadio ed uno studio.

L'unità immobiliare nella sua completezza ha una superficie complessiva di circa 127,26 mq al piano terra; di circa 96,55 mq. al piano primo con zone a doppia altezza e di circa 28,49 mq del giardino/cortile.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una

SCIA o PDC

Superficie complessiva di circa mq **252,30**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 ma non completato

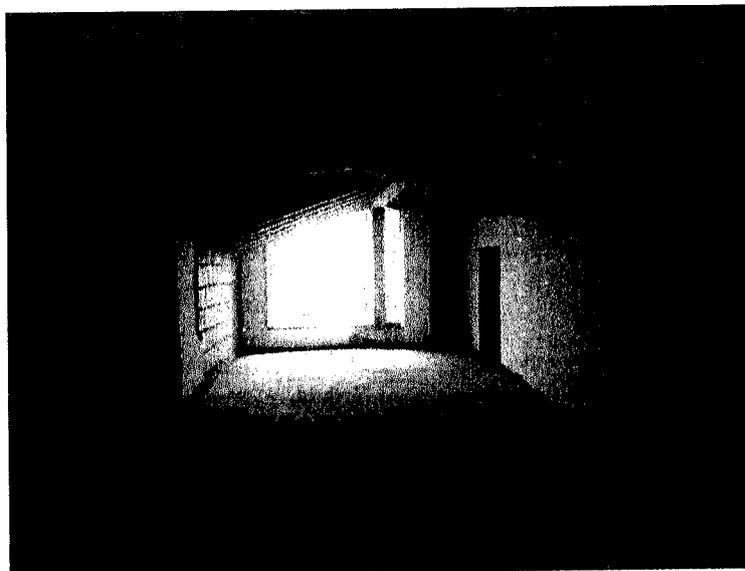
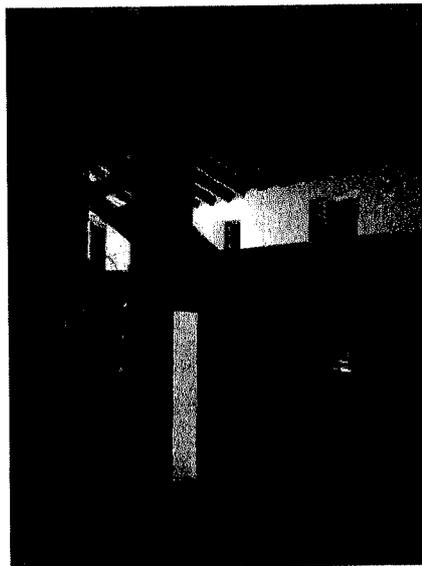
ha un'altezza utile interna di circa m. varia da

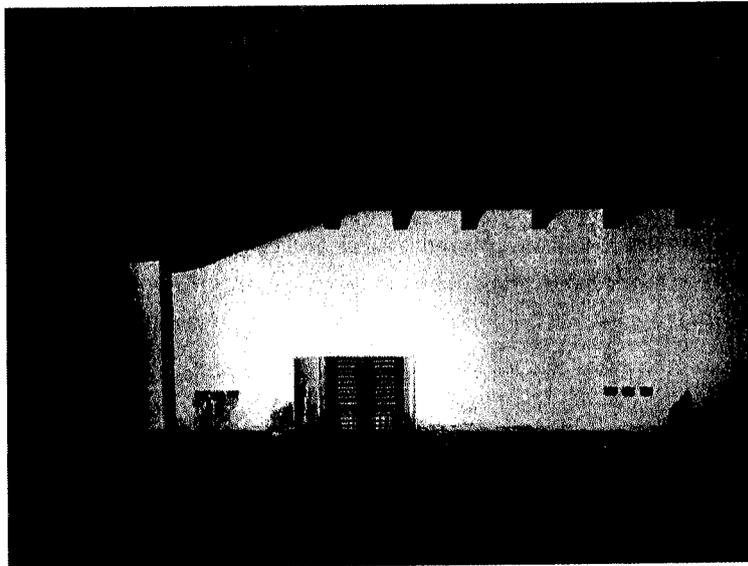
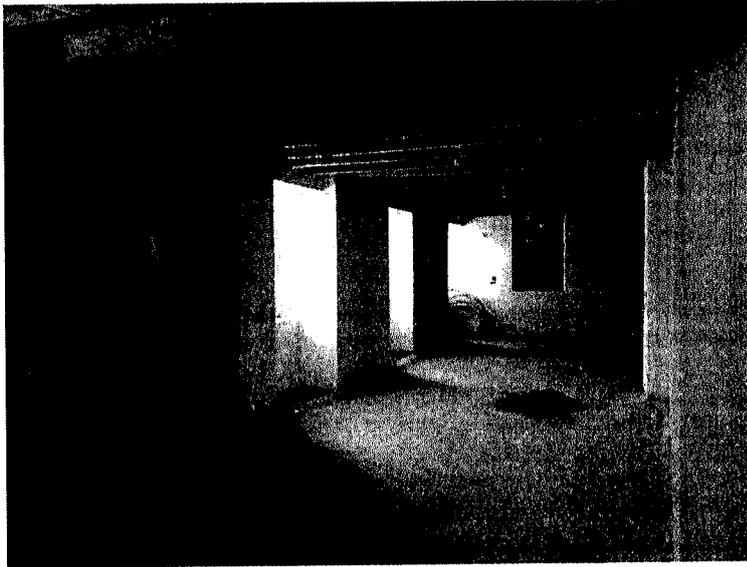
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1536**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: DIA

Per lavori: rifacimento copertura e facciata con ripristino integrale dello stato di fatto dei luoghi

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/07/2008 al n. di prot. 1536

NOTE: comunicazione di fine lavori in data 20-05-2011 prot. 1536/08

**Numero pratica: 2766**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: DIA

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria appartamento con recupero del sottotetto soprastante

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/12/2008 al n. di prot. 2766

**Numero pratica: 7794**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: consolidamento statico del solaio al piano primo e recupero del sottotetto soprastante

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/01/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 16/02/2009 al n. di prot. e0005702pg

NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 27.02.2009 prot. del 06-03-2009

**Numero pratica: 1728**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante 1 lavori di sistemazione appartamento con recupero del sottotetto soprastante relativa al PDC n. 7794/09

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2009 al n. di prot. e0070076/2009pg

**Numero pratica: 100/2009**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: ristrutturazione unità immobiliare

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 09/07/2009 al n. di prot. 079/2009

**Numero pratica: 52/2013**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Modifica apertura

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/05/2013 al n. di prot. 021/2013

**Numero pratica: 1981/2016**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/09/2016 al n. di prot. e0283749

**Numero pratica: 560-2017**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: manutenzione straordinaria edificio

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2017 al n. di prot. e0069409

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 15-03-2017 prot. E0070870

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.715.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si dovrà prevedere il completamento dell'intero immobile, dalle finiture alle finestrate

Regolarizzabili mediante: Pratica in SCIA o PDC

Descrizione delle opere da aggiornare: Finiture, pavimenti, rivestimenti, impianti, scarichi, finestrate, porte interne, tramezze unitamente al completamento dello spazio esterno dedicato all'ingresso giardino/cortile privato, ecc.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Predisposizione della pratica SCIA, d.l., coordinamento della sicurezza e tutta la relativa progettazione si stima l'importo di</i>	€ 26.000,00
<i>Completamento dell'unità immobiliare si stima un costo complessivo di circa</i>	€ 260.000,00
<b>Totale oneri: € 286.000,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In considerazione di quanto autorizzato con l'ultimo parere paesaggistico e quanto rilevato in sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità: 1 - alcune solette sono state demolite, o meglio mai realizzate; 2 - la finestra del soppalco al piano primo è stata realizzata più grande rispetto a quella autorizzata dal parco dei colli di Bergamo; 3 - le scale di collegamento piano terra e primo sono difformi; 4 - è stata traslata la stanza del bagno al piano terra. Tutte queste irregolarità dovranno essere assoggettate all'autorizzazione del parco dei colli, pertanto si dovrà procedere alla presentazione della domanda di autorizzazione. Allo stato attuale dell'arte, non è possibile stabilire se le irregolarità potranno essere "sanate" oppure no in quanto è una decisione che dovrà prendere la commissione del parco dei colli. Lo scrivente CTU, pertanto, ritiene prematuro calcolare l'eventuale costo del ripristino della situazione autorizzata con l'ultima pratica paesaggistica. Ma può determinare il costo relativo alla richiesta di "sanatoria paesaggistica"

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione paesaggistica

Descrizione delle opere da aggiornare: Come meglio indicato sopra

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Spese tecniche di predisposizione della pratica da depositare al parco dei colli, si stimano in</i>	€ 5.000,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 70,00
<b>Totale oneri: € 5.070,00</b>	

Note: Qual'ora il parco dei colli accettasse la variante si dovrà sostenere il costo della sanzione che per i motivi sopra indicati non è possibile quantificare

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Richiesta di autorizzazione paesaggistica per recupero del sottotetto. Nell'ultima pratica autorizzativa della [redacted] confermava la realizzazione del recupero del sottotetto per l'intera dimensione del piano terra. Allo stato attuale, fatte le dovute rilevazioni metriche delle altezze, la pratica sopra indicata non ha più valore in quanto tutta la struttura ha un'altezza inferiore di circa 20 cm. Al fine del recupero del sottotetto si dovrà procedere con una nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica con dimensioni in pianta sicuramente inferiori rispetto alla precedente. Per queste motivazioni il sottoscritto CTU ha valutato la porzione del piano primo non come appartamento ma come sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione paesaggistica  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Come da indicazioni dettagliate sopra

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
Importo stimato della pratica paesaggistica	€ 5.000,00
diritti di segreteria	€ 70,00
<b>Totale oneri: € 5.070,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.715.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
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: Unità immobiliare Sub.715.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 16.04.2012 al prot. n. BG0101 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED] dal 18/12/1992 al 16/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 18/12/1992, ai nn. 99631/17828; registrato a Bergamo, in data 05/01/1993, ai nn. 123; trascritto a Bergamo, in data 07/01/1993, ai nn. 358/296.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 16/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in

data 16/11/2010, ai nn. 54977/28080; registrato a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 7591/1t; trascritto a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 66150-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60/37340-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: costituzione di ipoteca consensuale; Registrato a Bergamo in data 01/12/2016 ai nn. 66185/35140; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2016 ai nn. 55938/9788; Importo ipoteca: € 154920,00; Importo capitale: € 141150,15.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore [REDACTED] CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 02/03/2018 ai nn. 1059; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. 52012/8830; Importo ipoteca: € 26000,00; Importo capitale: € 15600,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare Sub.715

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra	sup lorda di pavimento	127,26	1,00	127,26
Appartamento sottotetto	sup lorda di pavimento	96,55	0,50	48,28
Giardino/cortile	sup lorda di pavimento	28,49	0,10	2,85
<b>252,30</b>				<b>178,38</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **10. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **11.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

##### **11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare Sub.715. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 535.170,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano terra	127,26	€ 3.000,00	€ 381.780,00
Appartamento sottotetto	48,28	€ 3.000,00	€ 144.840,00
Giardino/cortile	2,85	€ 3.000,00	€ 8.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 535.170,00
Valore corpo			€ 535.170,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 535.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 535.170,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare Sub.715	Fabbricato in corso di costruzione [C]	178,38	€ 535.170,00	€ 535.170,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 80.275,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 296.140,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 158.754,50
Valore diritto e quota	€ 158.754,50

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 158.754,50
---	--------------

## **Lotto: 088 - Unità immobiliare Sub.716**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.716.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 35, particella 249, subalterno 716, comune Bergamo, categoria F/3

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su terrapieno, affaccio su terrapieno, affaccio su mappale 4277, affaccio su mappale 4277.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella semi-periferia del Comune di Bergamo zona Città Alta, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere semi-locale, facente parte di una progettazione complessiva di ristrutturazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al corpo **Unità immobiliare Sub.716**

In conformità a quanto approvato dal progetto depositato in comune di Bergamo l'immobile doveva essere un monolocale con annessi due locali al piano interrato al quale si accede tramite il mappale 4277, così composto:

al piano terra Soggiorno/Cucina/letto ed un bagno;

al piano interrato due locali tecnici.

L'unità immobiliare nella sua completezza ha una superficie complessiva di circa 32.17 mq al piano terra; di circa 71.27 mq. al piano interrato.

Allo stato di fatto del sopralluogo si presenta come un unico spazio non completato, finito alla soletta ed esternamente (facciate e giardino) pertanto dovrà essere completato in un secondo momento tramite una SCIA

Superficie complessiva di circa mq **103,44**

E' posto al piano: terra ed interrato

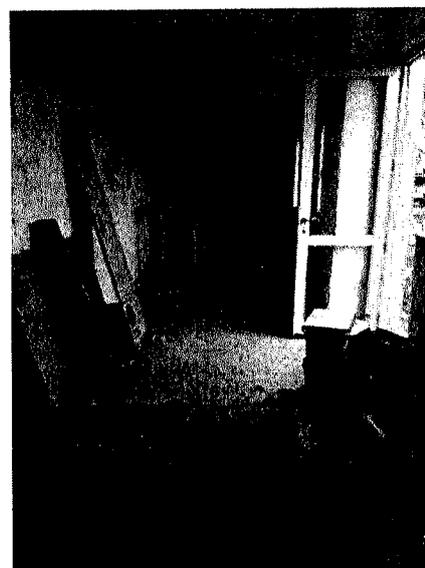
L'edificio è stato costruito nel: edificato anteriormente al 1967

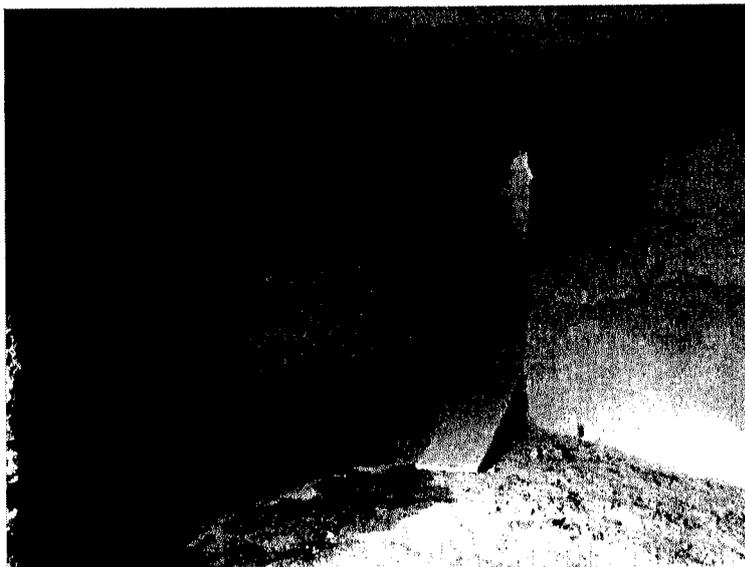
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 ma non completato

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: E0040114-944**

Intestazione: Cima Costa srl

Tipo pratica: DIA

Per lavori: manutenzione straordinaria porzione di immobile ad uso abitativo e formazione locale tecnico di pertinenza

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/04/2009 al n. di prot. 944

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 31-7-2009 prot. 944/09

**Numero pratica: 1885/2009**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: DIA

Per lavori: formazione nuovo locale di rimessa autovettura completamente interrato ai sensi della legge tognoli n.122

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/2009 al n. di prot. 1885

**Numero pratica: 1993**

Intestazione: Cima costa srl

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso con opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/09/2010 al n. di prot. 1993

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-10-2010 prot. n. 1993/10

**Numero pratica: 003CP/2011**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Compatibilità paesaggistica in sanatoria

Per lavori: modifica aperture e sistemazione area esterna

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: 127/2001**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: realizzazione serra bioclimatica, formazione piscina (sopra l'autorimessa interrata), sistemazione area esterna, modifica scala

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/08/2011 al n. di prot.

NOTE: Il passo seguente a questa autorizzazione è la richiesta di PDC presso il Comune di Bergamo per la definitiva autorizzazione a procedere con le opere.

**Numero pratica: 8605**

Intestazione: cima costa srl

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: modifica e sistemazione area esterna edificio

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/07/2011 al n. di prot. 1606

Rilascio in data 28/09/2011 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.716.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si dovrà prevedere il completamento dell'intero immobile, dalle finiture alle finestrate

Regolarizzabili mediante: Pratica SCIA ordinaria

Descrizione delle opere da aggiornare: Finiture, pavimenti, rivestimenti, impianti, scarichi, finestrate, porte interne, tramezze unitamente al completamento dello spazio esterno dedicato all'ingresso giardino/cortile privato, ecc.

**Oneri di regolarizzazione**

<i>Predisposizione della pratica SCIA, d.l., coordinamento della sicurezza e tutta la relativa progettazione si stima l'importo di</i>	€ 7.500,00
<i>Completamento dell'unità immobiliare si stima un costo complessivo di circa</i>	€ 75.000,00

**Totale oneri: € 82.500,00**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le dimensioni interne dichiarate nella pratica abilitativa non corrispondono alla realtà, in quanto sono maggiori di una media di circa 55 cm portando la superficie netta a circa

25.55 contro la dimensione rilevata di circa 24.24 mq. La differenza è data essenzialmente dal maggior spessore delle pareti perimetrali, non modificando la sagoma esterna dell'edificio. Si fa notare che nell'ultima autorizzazione paesaggistica è stato autorizzata la realizzazione di un'autorimessa interrata al posto dei locali tecnici. Questa situazione per poter essere resa efficace si dovrà procedere con la presentazione di un PDC, prima di iniziare le opere. Allo stato di fatto quest'ultima informazione si considera ininfluenza sul valore della irregolarità edilizia.

Regolarizzabili mediante: pratica in SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: trattati di corretta rappresentazione dello stato di fatto

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
Pratica in SCIA in sanatoria per opere interne	€ 1.500,00
Diritti di segreteria	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 2.016,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.716.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
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: Unità immobiliare Sub.716.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un appartamento in fase di costruzione/completamento non è possibile aggiornare il catasto fabbricati e si informa che l'elaborato planimetrico del 16.04.2012 al prot. n. BG0101826 definisce con esattezza la situazione riscontrata in loco

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolar

Sig

al 18/12/1992 al

16/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 18/12/1992, ai nn. 99631/17828; registrato a Bergamo, in data 05/01/1993, ai nn. 123; trascritto a Bergamo, in data 07/01/1993, ai nn. 358/296.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 16/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 16/11/2010, ai nn. 54977/28080; registrato a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 7591/1t; trascritto a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 66150-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60/37340-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione Restrizione di beni; Registrato a Bergamo in data 04/12/2009 ai nn. 52852/26642; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2010 ai nn. 1321/322.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a [REDACTED] CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 02/03/2018 ai nn. 1059; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. 52012/8830; Importo ipoteca: € 26000; Importo capitale: € 15600.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credito Bergamasco s.p.a.; Derivante da: a concessione garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 29/12/2009 ai nn. 53051/26797; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2010 ai nn. 2958/384; Importo ipoteca: € 1800000,00; Importo capitale: € 900000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: costituzione di ipoteca consensuale; Registrato a Bergamo in data 01/12/2016 ai nn. 66185/35140; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2016 ai nn. 55938/9788; Importo ipoteca: € 154920,00; Importo capitale: € 141150,15.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare Sub.716

## 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:**

### Spese di gestione condominiale:

**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):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità immobiliare Sub.716

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento monolocale	sup lorda di pavimento	32,17	1,00	32,17
locali tecnici inter-rati	sup lorda di pavimento	71,27	0,50	35,64
<b>103,44</b>				<b>67,81</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale  
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare Sub.716. Fabbricato in corso di costruzione [C]  
Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.525,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento mono-locale	32,17	€ 2.500,00	€ 80.425,00
locali tecnici interrati	35,64	€ 2.500,00	€ 89.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.525,00
Valore corpo			€ 169.525,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.525,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare Sub.716	Fabbricato in corso di costruzione [C]	67,81	€ 169.525,00	€ 169.525,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.428,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 84.516,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 59.580,25
Valore diritto e quota	€ 59.580,25

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.580,25
---	-------------

## Lotto: 089 - Mappale 4273

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Mappale 4273.**

sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Bergamo, foglio 35, particella 4273, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3 are 45 ca, reddito dominicale: € 1.51, reddito agrario: € 1.87

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su mappale 4277, affaccio su mappale 249, affaccio su mappale 249, affaccio su mappale 1868.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Mappale 4273**

In origine il mappale 4273 era un piccolo appezzamento di terreno. Alla data delle operazioni peritali si presentava completamente sbancato ed al suo posto compariva una struttura in cemento armato che avrebbe contenuto una autorimessa interrata che in un secondo momento sarebbe stata coperta con del nuovo terreno. Pertanto non si procede con la valutazione del terreno ma dell'autorimessa composta, come da progetto autorizzato, da tre posti auto coperti.

Il tutto si presenta solamente l'ossatura strutturale scevra di qualsiasi tipo di finitura o altro, in aggiunta si dovrà installare un elevatore della auto per poter raggiungere il piano di parcheggio. Fatte queste prime considerazioni si dovrà ripresentare una SCIA al fine di completare le relative opere e renderlo utilizzabile.

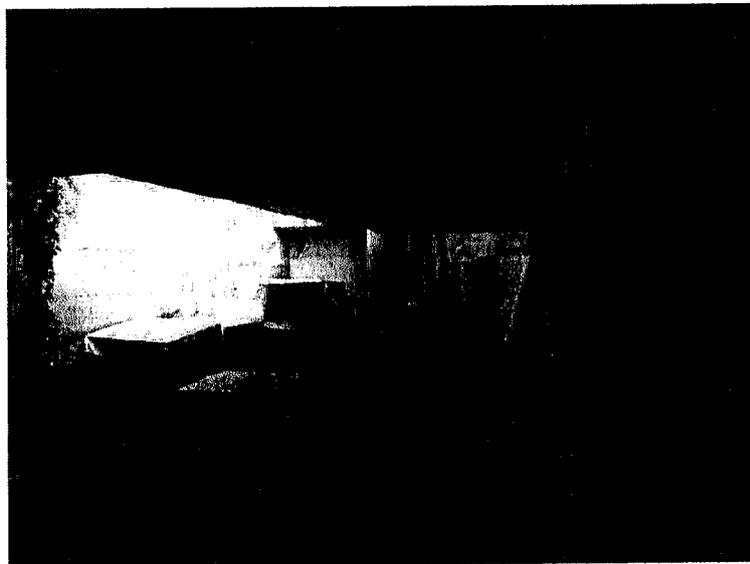
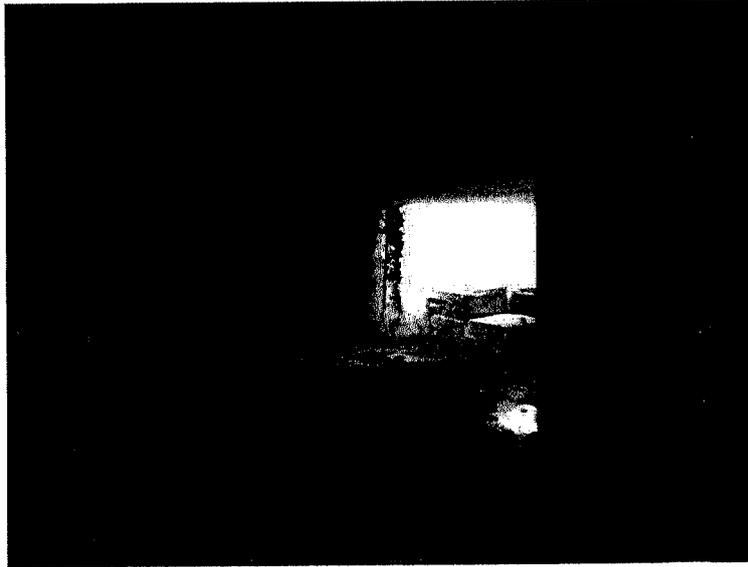
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 ma non completato

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 62/2010**

Intestazione: cima costa srl  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica  
 Per lavori: realizzazione autorimesse interrate e modifica apertura  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 08/07/2010 al n. di prot. 2750

**Numero pratica: 8394**

Intestazione: cima costa srl  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Formazione nuove autorimesse interrate  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 12/11/2010 al n. di prot.  
 NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 22-11-2010

**Numero pratica: 127/2011**

Intestazione: cima costa srl  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica  
 Per lavori: realizzazione serra bioclimatica, formazione piscina (sopra l'autorimessa interrata), sistemazione area esterna, modifica scala  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 17/08/2011 al n. di prot.  
 NOTE: Il passo seguente a questa autorizzazione è la richiesta di PDC presso il Comune di Bergamo per la definitiva autorizzazione a procedere con le opere.

**Numero pratica: 174/2011**

Intestazione: cima costa srl  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica  
 Per lavori: ampliamento autorimessa interrata, spostamento piscina, modifica scala  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 28/07/2011 al n. di prot.  
 Rilascio in data 19/12/2011 al n. di prot.  
 NOTE: Il passo seguente a questa autorizzazione è la richiesta di PDC presso il Comune di Bergamo per la definitiva autorizzazione a procedere con le opere.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Mappale 4273.**  
**sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La realizzazione è difforme dall'autorizzato in quanto la dimensione delle altezze interne non consentono più un parcheggio verso valle ma un parcheggio affiancato sempre comunque da tre posti auto. Insiste una porzione di interrato che ha un'altezza che da 2.67 mt. passa a 1.00 mt. inutilizzabile come autorimessa ma potenzialmente come cantina. La difformità non ha precluso il naturale declivio del terreno in quanto la realizzazione è stata edificata circa 1 metro al di sotto dell'autorizzazione, pertanto una volta completare le opere si potrà ripristinare lo stato originario del terreno. E' stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica manca l'autorizzazione comunale  
 Regolarizzabili mediante: Pratica in PDC in sanatoria  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Si dovrà solamente rappresentare graficamente la situazione realizzata rispetto a quella approvata.

**Oneri di regolarizzazione**

*Pratica si PDC in sanatoria*

€ 3.000,00

<i>diritti di segreteria</i>	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 3.516,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa interrata è allo stato di cantiere e dovrà essere completata installando anche un elevatore per le automobili.

Regolarizzabili mediante: Si potrà procedere con una SCIA ordinaria

Descrizione delle opere da aggiornare: Finiture, pavimenti, impianti elettrici, scarichi, grigliati per l'aerazione naturale, porte interne, sistema elevatore con impianto elettrico dedicato, scala di collegamento, riporto di terra, impermeabilizzazione della soletta, ecc.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Opere per il completamento del sistema elevatore</i>	€ 40.000,00
<i>opere di completamento dell'autorimessa</i>	€ 65.000,00
<i>Pratiche edilizie comprensivo di progettazione, d.l., coordinamento della sicurezza e quanto necessario al completamento</i>	€ 8.000,00
<b>Totale oneri: € 113.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Mappale 4273.**  
**sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
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: Mappale 4273.**  
**sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non può essere data la conformità catastale in quanto allo stato del rilievo si presentava completamente sbancato ed al suo posto compariva una autorimessa interrata in fase di costruzione

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

[REDACTED] 09/11/1982 al 10/12/2007. In forza di Donazione - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 09/11/1982, ai nn. 22941/6032; registrato a Bergamo, in data 29/11/1982, ai nn. 8175; trascritto a Bergamo, in data 09/12/1982, ai nn. 27627/23106.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

[REDACTED] al 10/12/2007 al 09/04/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 10/12/2007, ai nn. 132647/33921; registrato a Bergamo, in data 11/12/2007, ai nn. 20435; trascritto a Bergamo, in data 13/12/2007, ai nn. 76735/43857.

Note: Rinunzia a diritto di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 09/04/2008 al 16/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Carmine Mallardo, in data 09/04/2008, ai nn. 119353/17978; registrato a Bergamo, in data 21/04/2008, ai nn. 6882/1t; trascritto a Bergamo, in data 22/04/2008, ai nn. 26334/15701.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 16/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Permuta - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 16/11/2010, ai nn. 54977/28080; registrato a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 7951/1t; trascritto a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 66150-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60/37340-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50.

Note: il presente atto è stato rogato per i seguenti motivi: 1 - corretta individuazione catastale; 2 - permuta e costituzione di servitu'

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: costituzione di ipoteca consensuale; Registrato a Bergamo in data 01/12/2016 ai nn. 66185/35140; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2016 ai nn. 55938/9788; Importo ipoteca: € 154920,00; Importo capitale: € 141150,15.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credito Bergamasco s.p.a. contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: a concessione garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 29/12/2009 ai nn. 53051/26797; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2010 ai nn. 2958/384; Importo ipoteca: € 1800000,00; Importo capitale: € 900000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione Restrizione di beni; Registrato a Bergamo in data 04/12/2009 ai nn. 52852/26642; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2010 ai nn. 1321/322.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 4273

#### 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:

Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Mappale 4273

#### 10. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

##### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

#### Mappale 4273.

Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Valore corpo			€ 150.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 4273		0,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 22.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 116.516,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 10.984,00
Valore diritto e quota	€ 10.984,00

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.984,00
---	-------------

## **Lotto: 090 - Mappale 4277**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Mappale 4277.**

sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 , sezione censuaria Bergamo, foglio 35, particella 4277, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 84 ca, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.46

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su su subalterno 716, affaccio su mappale 4275 e 249, affaccio su mappale 249 e 4273, affaccio su mappale 4273.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **Mappale 4277**

In origine il mappale 4277 era un piccolo appezzamento di terreno. Alla data delle operazioni peritali si presentava completamente sbancato ed al suo posto compariva una piccolo piazzale interno dal quale si accede dalla scala esterna e conduce al subalterno 716 ed all'autorimessa interrata. Pertanto non si procede con la valutazione del terreno ma del piazzale/cortile interno, come da progetto autorizzato. Il tutto si presenta nuovamente allo stato di cantiere manchevole di qualsiasi tipologia di finitura esterna. Fatte queste prime considerazioni si dovrà ripresentare una SCIA al fine di completare le relative opere e renderlo utilizzabile.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 ma non completato

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

### Impianti (conformità e certificazioni)



## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Mappale 4277.**  
**sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto autorizzato si dovrà completare l'opera  
Regolarizzabili mediante: SCIA ordinaria

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di un massetto per le pendenze, pavimentazione finale, impermeabilizzazione, scale per l'accesso all'interrato, parapetto lungo il muro di confine, illuminazione, ecc.

**Oneri di regolarizzazione**

Per la realizzazione delle opere si ipotizzano	€ 37.000,00
pratiche scia, progettazione, d.l., coordinamento della sicurezza e quanto necessario al completamento dell'opera	€ 4.000,00
<b>Totale oneri: € 41.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non può essere data conformità edilizia sino a quando l'immobile non è completamente ultimato

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Mappale 4277.**  
**sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
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: Mappale 4277.**  
**sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non può essere data la conformità catastale in quanto allo stato del rilievo si presentava completamente sbancato ed al suo posto compariva una piazzale interno in fase di costruzione

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] dal 09/11/1982 al 10/12/2007. In forza di Donazione - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 09/11/1982, ai nn. 22941/6032; registrato a Bergamo, in data 29/11/1982, ai nn. 8175; trascritto a Bergamo, in data 09/11/1982, ai nn. 27627/23106.

**Titolare/Proprietario: Sig.**

[REDACTED] dal 10/12/2007 al 09/04/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

SI - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 10/12/2007, ai nn. 132647/33921; registrato a Bergamo, in data 11/12/2007, ai nn. 20435; trascritto a Bergamo, in data 13/12/2007, ai nn. 76735/43857.

Note: Rinunzia a diritto

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 09/04/2008 al 16/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Carmine Mallardo, in data 09/04/2008, ai nn. 119353/17978; registrato a Bergamo, in data 21/04/2008, ai nn. 6882/1t; trascritto a Bergamo, in data 22/04/2008, ai nn. 26334/15701.

**Titolare/Proprietario:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162 dal 16/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Permuta - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 16/11/2010, ai nn. 54977/28080; registrato a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 7591/1t; trascritto a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 66150-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60/37340-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50.

Note: il presente atto è stato rogato per i seguenti motivi: 1 - corretta individuazione catastale; 2 - permuta e costituzione di servitu'

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: costituzione di ipoteca consensuale; Registrato a Bergamo in data 01/12/2016 ai nn. 66185/35140; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2016 ai nn. 55938/9788; Importo ipoteca: € 154920,00; Importo capitale: € 141150,15.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 4277

## 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:

### Spese di gestione condominiale:

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): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Mappale 4277

**10. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****11.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Mappale 4277.**

**Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 91.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 91.900,00
Valore corpo			€ 91.900,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 91.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 4277		0,00	€ 91.900,00	€ 91.900,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.785,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 41.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 37.115,00
Valore diritto e quota	€ 37.115,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.115,00
---	-------------

## **Lotto: 091 - Mappale 4275**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Mappale 4275.**

**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 35, particella 4275, comune Bergamo, categoria Area urbana, consistenza 5 mq

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su subalterno 718, affaccio su subalterno 718, affaccio su mappale 4277, affaccio su mappale 4277.

**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 nella semi-periferia del Comune di Bergamo zona Città Alta, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere semi-locale, facente parte di una progettazione complessiva di ristrutturazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al corpo Mappale 4275**

Trattasi di uno spazio aperto di piccole dimensioni.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** immobile ante 1967

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo:** Mappale 4275.

**Ente urbano [EU]** sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo:** Mappale 4275.

**Ente urbano [EU]** sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?

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: Mappale 4275.**

**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: Sig.**

dal 18/12/1992 al 16/11/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Adriano Sella, in data 18/12/1992, ai nn. 99631/17828; registrato a Bergamo, in data 05/01/1993, ai nn. 123; trascritto a Bergamo, in data 07/01/1993, ai nn. 358/296.

**Titolare/Proprietario:** Cima costa srl con sede in Bergamo iscritta nel registro delle imprese di Bergamo al n. 03289340162 dal 16/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, in data 16/11/2010, ai nn. 54977/28080; registrato a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 7591/1t; trascritto a Bergamo, in data 15/12/2010, ai nn. 66150-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60/37340-41-42-43-44-45-46-47-48-19-50.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: 617 sentenza dichiarativa di fallimento registrato a Bergamo in data 19/04/2019 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2019 ai nn. 26427/17479.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro CIMA COSTA S.R.L.; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a roma in data 20/02/2018 ai nn. 2134/1918; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2018 ai nn. 7723/1288; Importo ipoteca: € 676121,98; Importo capitale: € 338060,99.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 4275**

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Mappale 4275

## 10. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

### 11.3 Valutazione corpi:

**Mappale 4275. Ente urbano [EU]**

**Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 4275	Ente urbano [EU]	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 3.400,00
Valore diritto e quota	€ 3.400,00

**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.400,00
---	------------

## **Lotto: 092 - Mappale 4276**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Mappale 4276.**

**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CIMA COSTA S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03289340162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Cima Costa srl con sede in Bergamo codice fiscale 03289340162, foglio 35, particella 4276, comune Bergamo, categoria Area urbana, consistenza 5 mq

**Confini:** confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su mappale 4277, affaccio su mappale 249, affaccio su mappale 249, affaccio su mappale 4273.

**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 nella semi-periferia del Comune di Bergamo zona Città Alta, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere semi-locale, facente parte di una progettazione complessiva di ristrutturazione ancora da completare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buona), Università (Buona), Trasporti Pubblici (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Intera cortina delle Mura e la stessa Città Alta.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Autostrada 10 km

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al corpo Mappale 4276**

Trattasi di uno spazio aperto di piccole dimensioni.

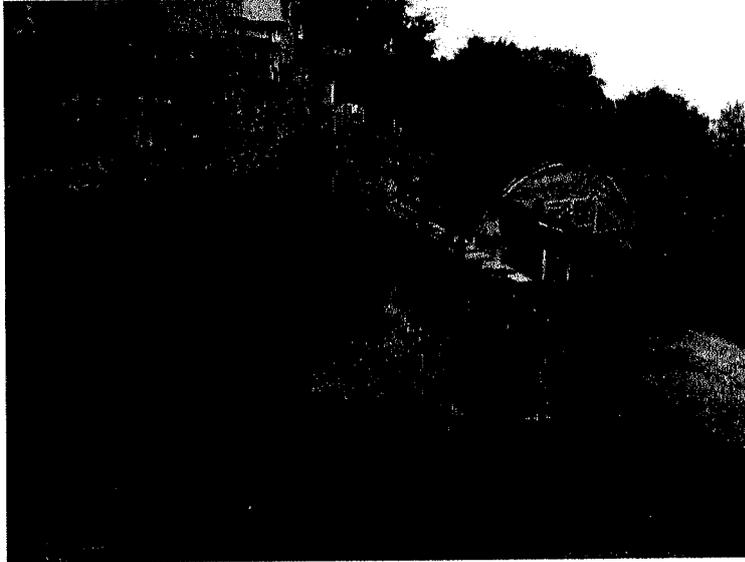
E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile risulta in fase di costruzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: immobile ante 1967**

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Mappale 4276.**

**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Mappale 4276.**

**Ente urbano [EU] sito in Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 21.07.2010
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.22 Reg. C.C./93-2008 Prop. del 04.03.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 06.05.2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Mappale 4276

**10. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi-periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato in fase di costruzione, da completare.

**11.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico 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..

**11.3 Valutazione corpi:**

**Mappale 4276. Ente urbano [EU]**

**Bergamo (BG), Via San Martino della Pigrizia civico 2 e 6**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 4276	Ente urbano [EU]	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 3.400,00
Valore diritto e quota	€ 3.400,00

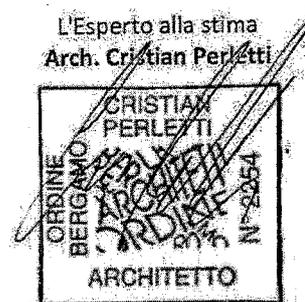
**11.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.400,00
---	------------

Allegati:

- Visura Catastale Storica per immobili della lottizzazione a Cornalba (all.01);
- Visura Catastale Storica per immobili Rustici a Cornalba (all. 02);
- Visura Catastale Storica per immobili Via Ronchi a Cornalba (all. 03);
- Visura Catastale Storica per immobili Terreni a Cornalba (all. 04);
- Visura Catastale Storica per immobili Terreni pre lottizzazione a Cornalba (all. 05);
- Visura Catastale Storica per immobili Fabbricati a Bergamo (all. 06);
- Visura Catastale Storica per immobili Terreni a Bergamo (all. 07);
- Atti notarili di Provenienza immobili in Cornalba (all.08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25);
- Atti notarili di Provenienza immobili in Bergamo (all. 26-27-28-29-30);
- Convenzione Urbanistica Programma Integrato di Intervento di Cornalba (all.31);
- Visure ipotecarie (all. 32-33-34-35-36-37-38-39);
- Autorizzazioni comunali per immobili in Cornalba (all. 40);
- Autorizzazioni comunali per immobili in Bergamo (all. 41);
- Planimetrie catastali immobili a Cornalba (all.42);
- Elaborato Planimetrico immobili a Cornalba (all.43);
- Elaborato Planimetrico immobili a Bergamo (all.44);
- Estratto mappa immobili a Cornalba (all.45);
- Estratto mappa immobili a Bergamo (all.46);
- Certificato di Destinazione Urbanistica terreni a Cornalba (all.47),
- Certificato di Destinazione Urbanistica terreni a Bergamo (all.48).

Bergamo, li 02-09-2019



PCL XL Error

Subsystem:

Error:

Operator:

Position:

I/O

InputReadError

ReadFontHeader

43

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 28

Compilata da:  
Cornolti Giordano

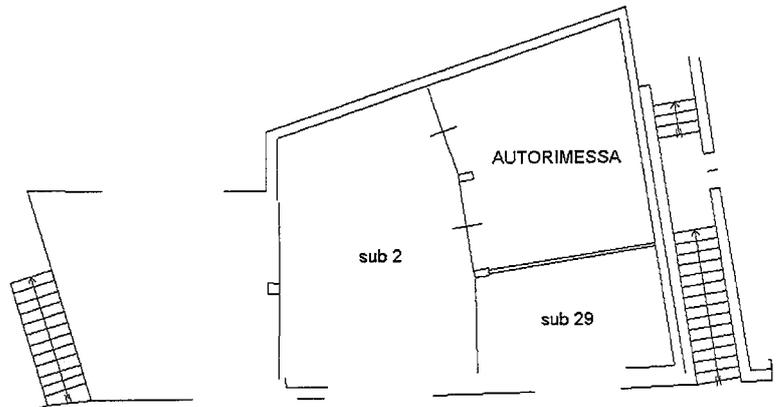
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**  
h=2.45m

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T123745 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 34

Compilata da:  
Cornolti Giordano

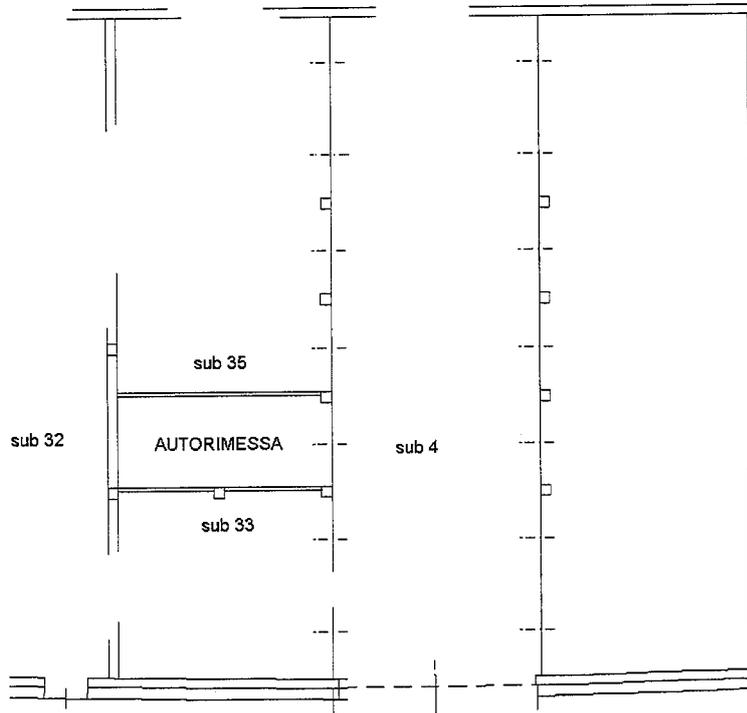
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**  
h=2.40m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 34 >  
VIA RONCHI n. SN piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 36

Compilata da:  
Cornolti Giordano

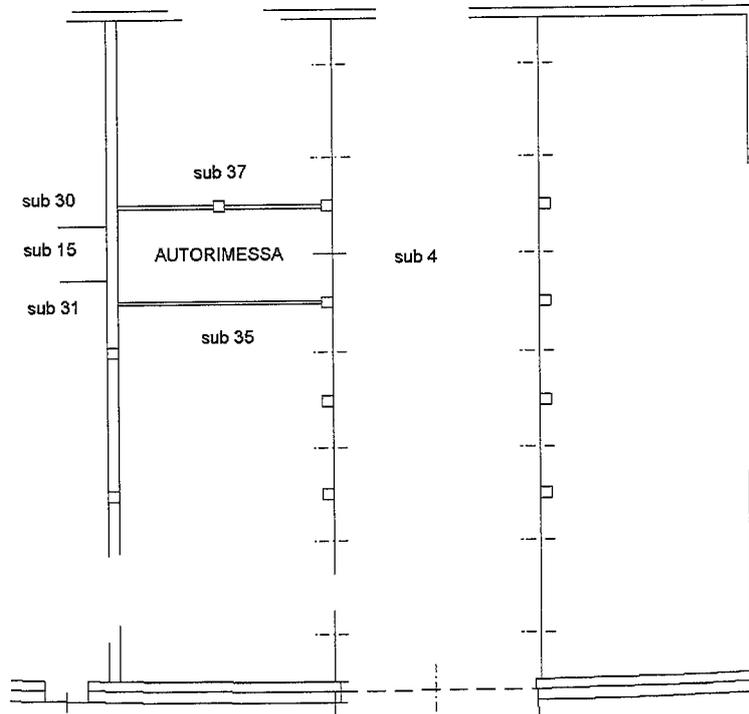
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**

h=2.40m



Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T123885 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 36 >  
VIA RONCHI n. SN piano: S1;

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 39

Compilata da:  
Cornolti Giordano

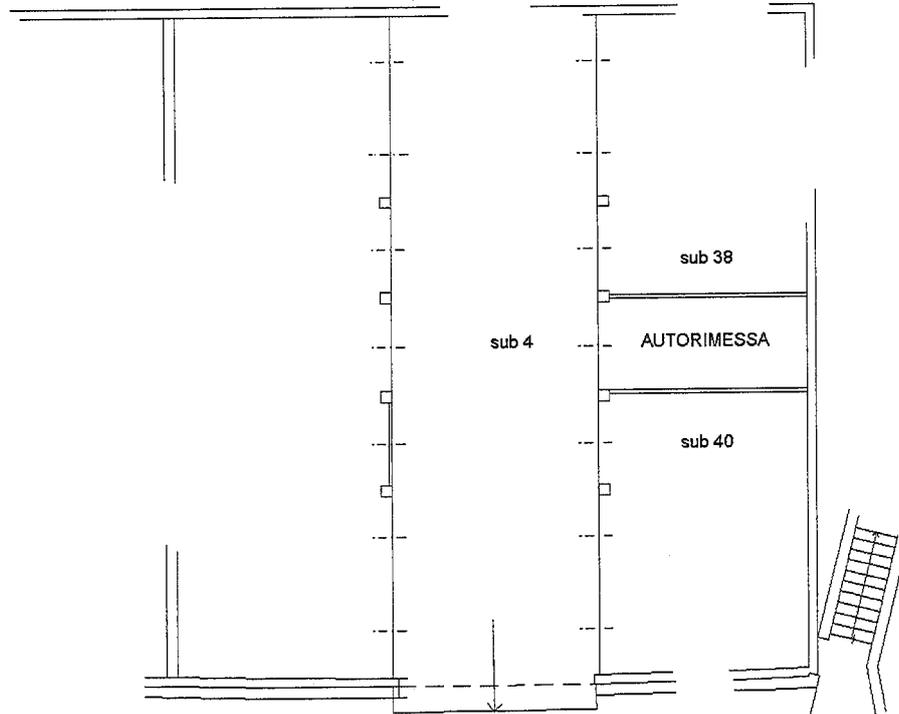
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**  
h=2.40m



Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T124035 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 39 >  
VIA RONCHI n. SN piano: S1;

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 44

Compilata da:  
Cornolti Giordano

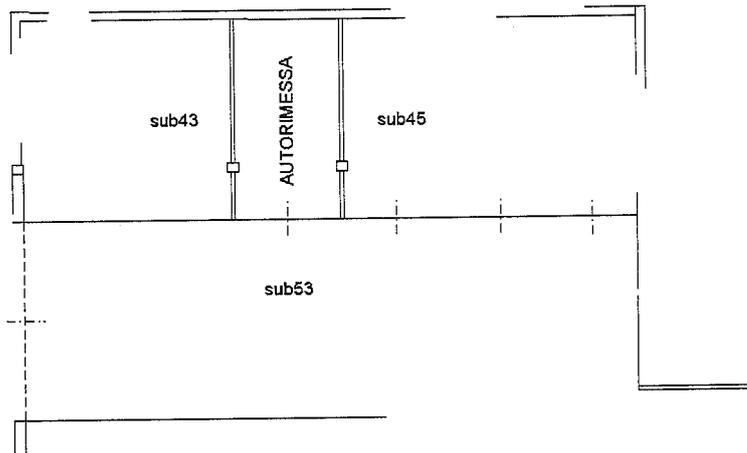
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

h=2.35m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 44 >  
VIA RONCHI n. SN piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 2192  
Subalterno: 48

Compilata da:  
Cornolti Giordano

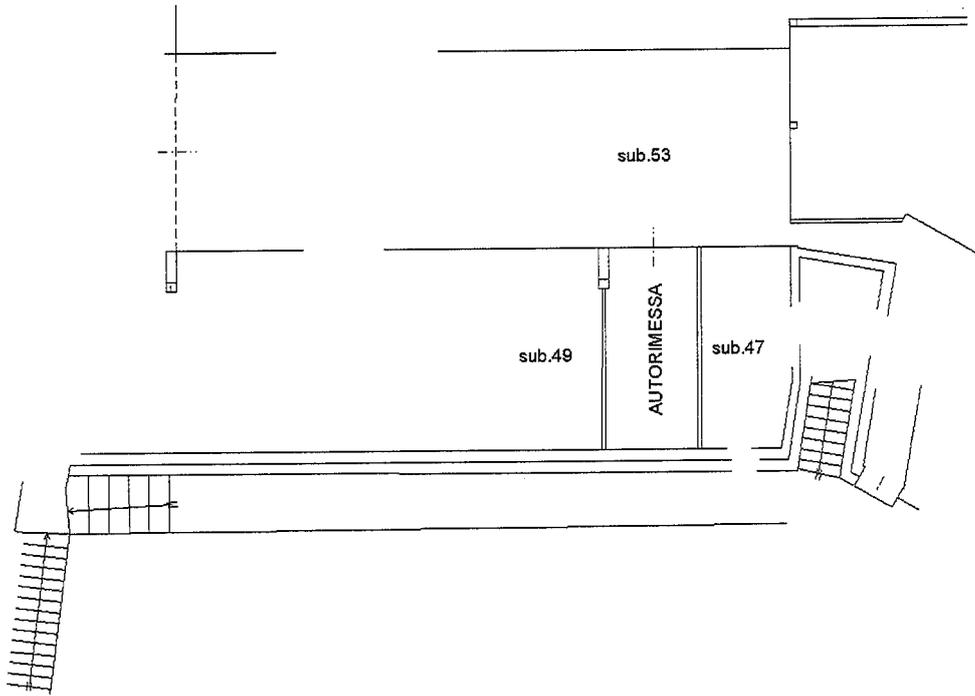
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**  
h=2.35m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 48 >  
VIA RONCHI n. SN piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T124118 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0152012 del 04/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1954

Subalterno: 20

Compilata da:  
Trussardi Raul

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Bergamo

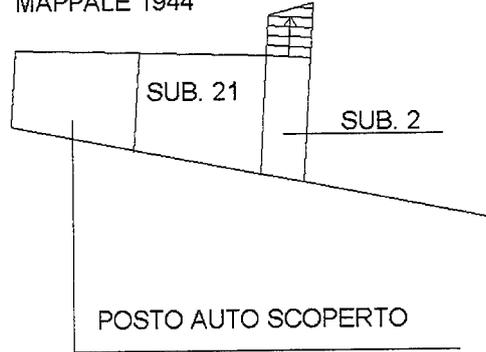
N. 1303

Scheda n. 1

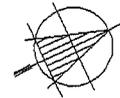
Scala 1:200

PIANO TERRA

MAPPALE 1944



POSTO AUTO SCOPERTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 1954 - Subalterno: 20 >  
VIA RONCHI n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T123343 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



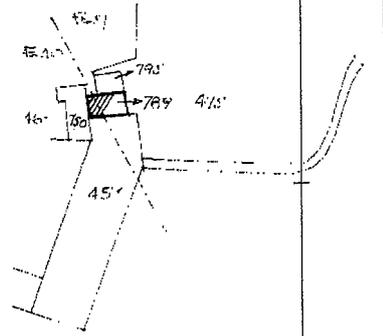
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

500

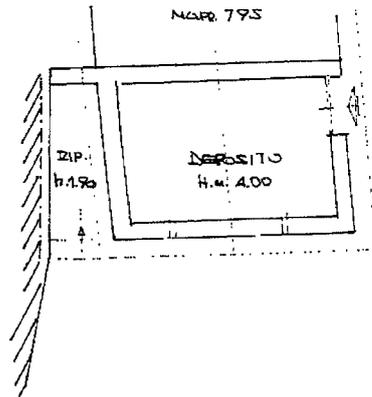
Planimetria di u.c. in Comune di **CORNALBA** VIA **ANTONIO DI CASALE** CIV. **...**

TIPO MAPPALE N. 730766  
IN DATA 05 SET. 1997

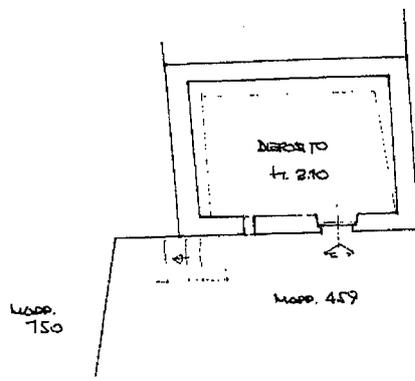
F.7  
MAP. 789  
Ha 0,00,40



Piano RALZATO (T)



Piano SEMINTERATO (S1)



ORIENTAMENTO

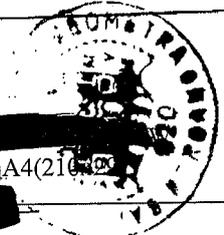


SCALA DI 1:...

RISERVAZIONE ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atto  
Completata da **GEOMETRA CARLO CARRARA**

Data presentazione: 25/09/1997 - Data: 14/06/2019 - n. T123345 - Richiedente  
Totale schede: 71 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - Particella: 789 - Subalterno: 0 >  
Inseri 01  
Foglio: 7  
VIA ANTONIO DI CASALE n. SN piano: T-S1;

MODULARIO  
F. fig. 7099/1995

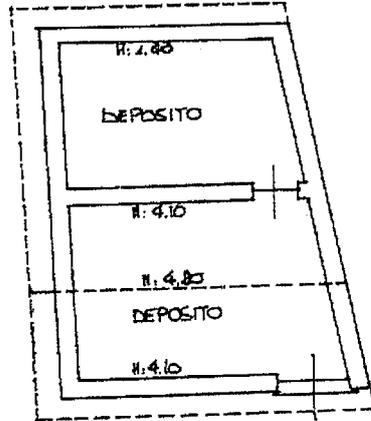


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

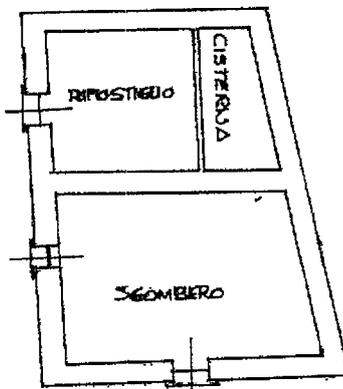
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORNALBA via Loc. Ruch civ. 10

Foglio 10  
PARTICELLA 790  
Sub 2



PIANO RIALZATO



PIANO TERRA



num. 0  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 10 - Particella: 790 - Subalterno: 2 >  
LOCALITA' RUCH n. SN piano: 10

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
RONALDI CESARE  
iscritto all'albo del GEOMETRA  
della provincia di BERGAMO

27 NOV 1995 № 2 3094

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
n. 790 sub. 2  
Data presentazione: 27/11/1995 - Data: 14/06/2019 - n. T123346 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 7

Compilata da:  
Cornolti Giordano

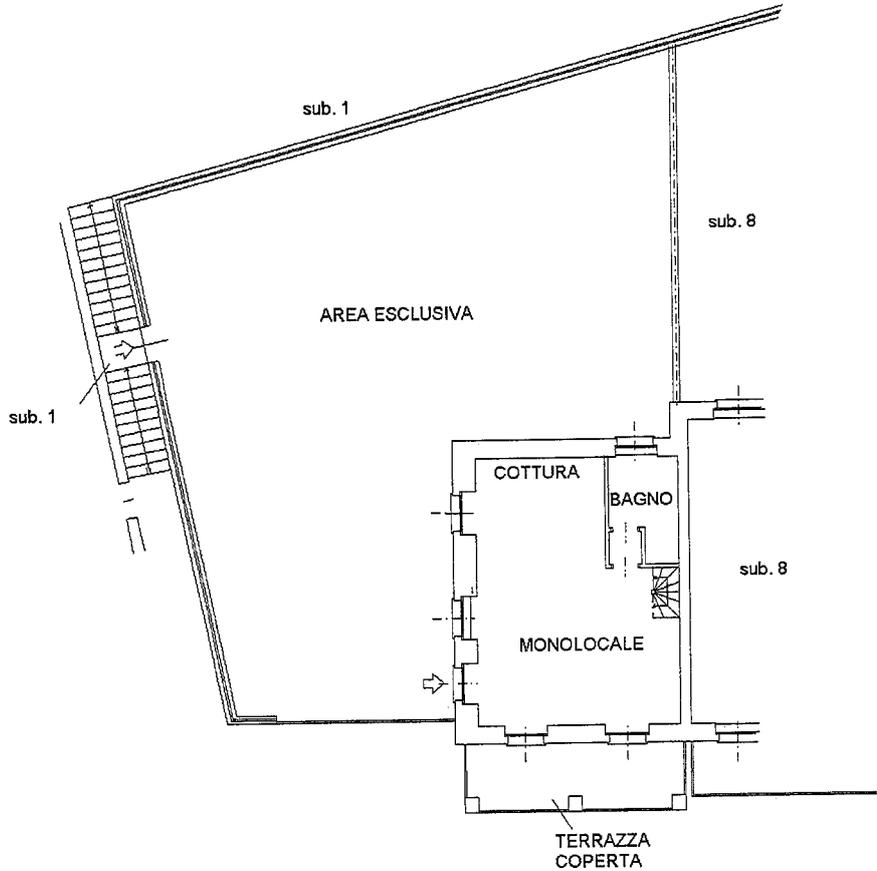
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

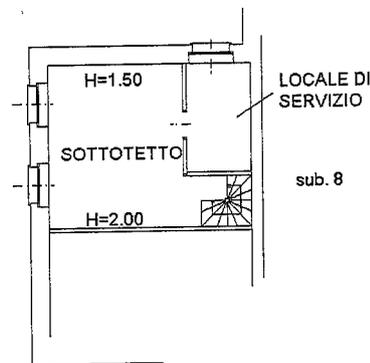
N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO  
h = 2.55



PIANTA PIANO SECONDO  
(sottotetto)

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T123523 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 14

Compilata da:  
Cornolti Giordano

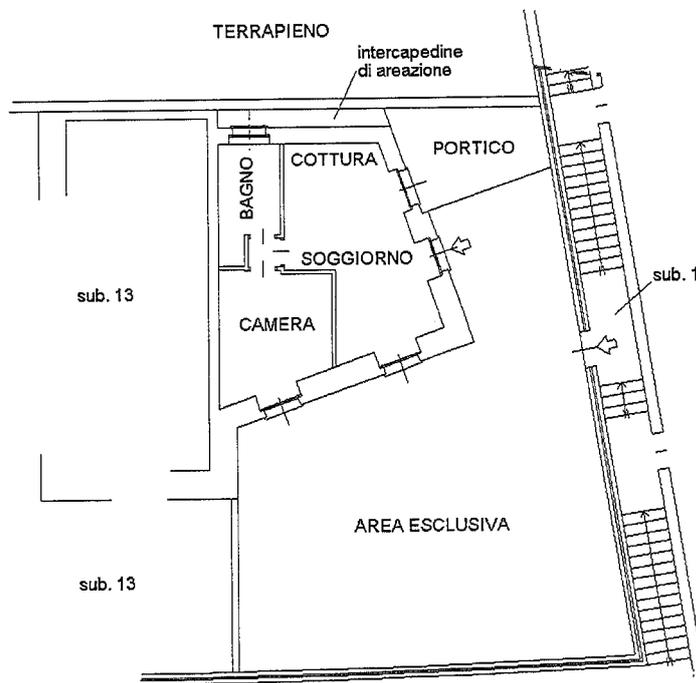
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**  
h = 2.55



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 14 >  
VIA RONCHI n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0115619 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornalba

Via Ronchi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 2192

Subalterno: 15

Compilata da:  
Cornolti Giordano

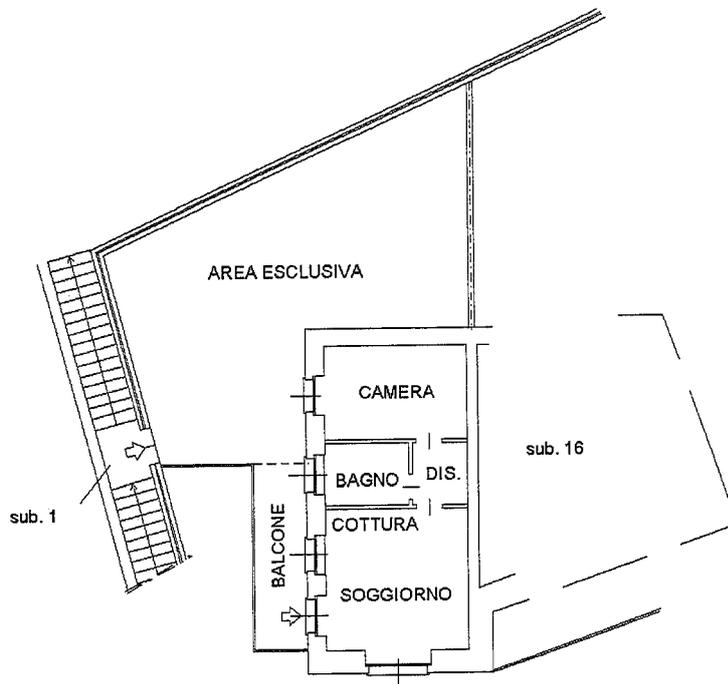
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

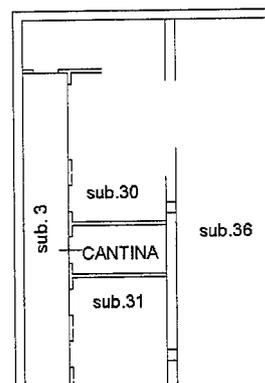
N. 2976

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
h = 2.55m



**PIANO INTERRATO**  
h = 2.40m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2019 - Comune di CORNALBA (D016) - < Foglio: 7 - Particella: 2192 - Subalterno: 15 >  
VIA RONCHI n. SN piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T123676 - Richiedente [REDACTED]

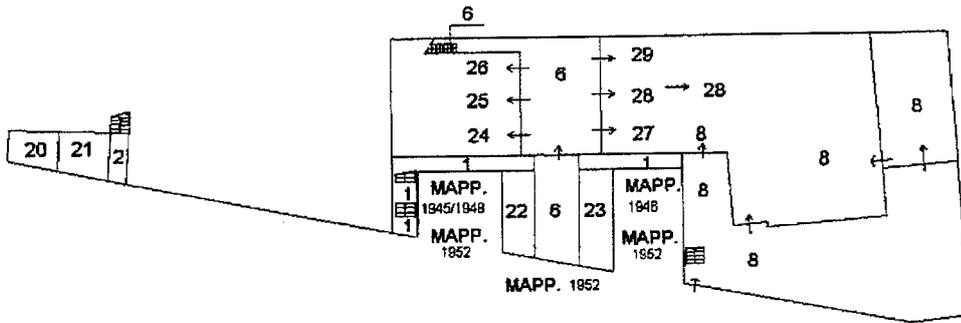
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Cornolti Giordano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2976

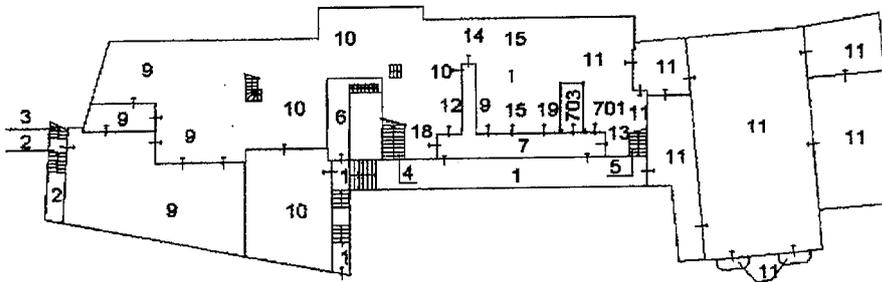
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Comune di Cornalba  
Sezione: Foglio: 7 Particella: 1954  
Protocollo n. BG0518799 del 31/10/2011  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T146205 - Richiedente: Telematico

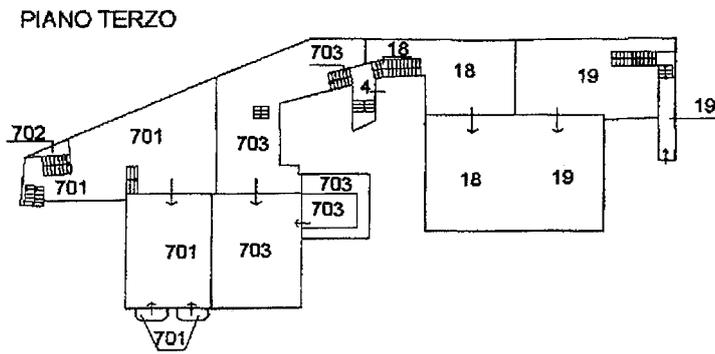
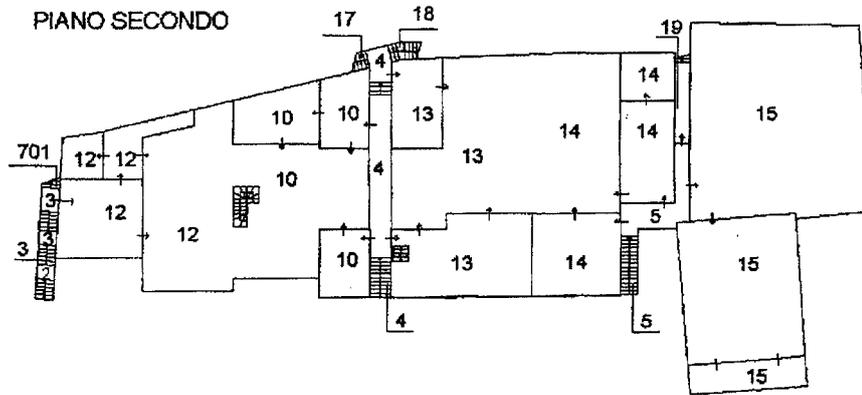
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Cornolti Giordano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2976

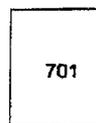
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Comune di Cornalba  
Sezione: Foglio: 7 Particella: 1954  
Dimostrazione grafica dei subalterni

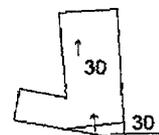
Protocollo n. BG0518799 del 31/10/2011  
Tipo Mappale n. del  
Scala 1 : 500



PIANO QUARTO



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T146205 - Richiedente: Telematico

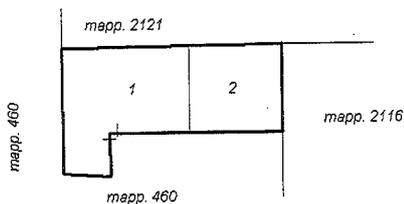
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



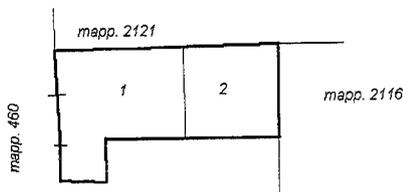
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cortinovis Mirco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 3942

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Comune di Cornalba	Protocollo n. BG0291415 del 06/12/2012
Sezione: Foglio: 10 Particella: 790	Tipo Mappale n. 265080 del 05/11/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



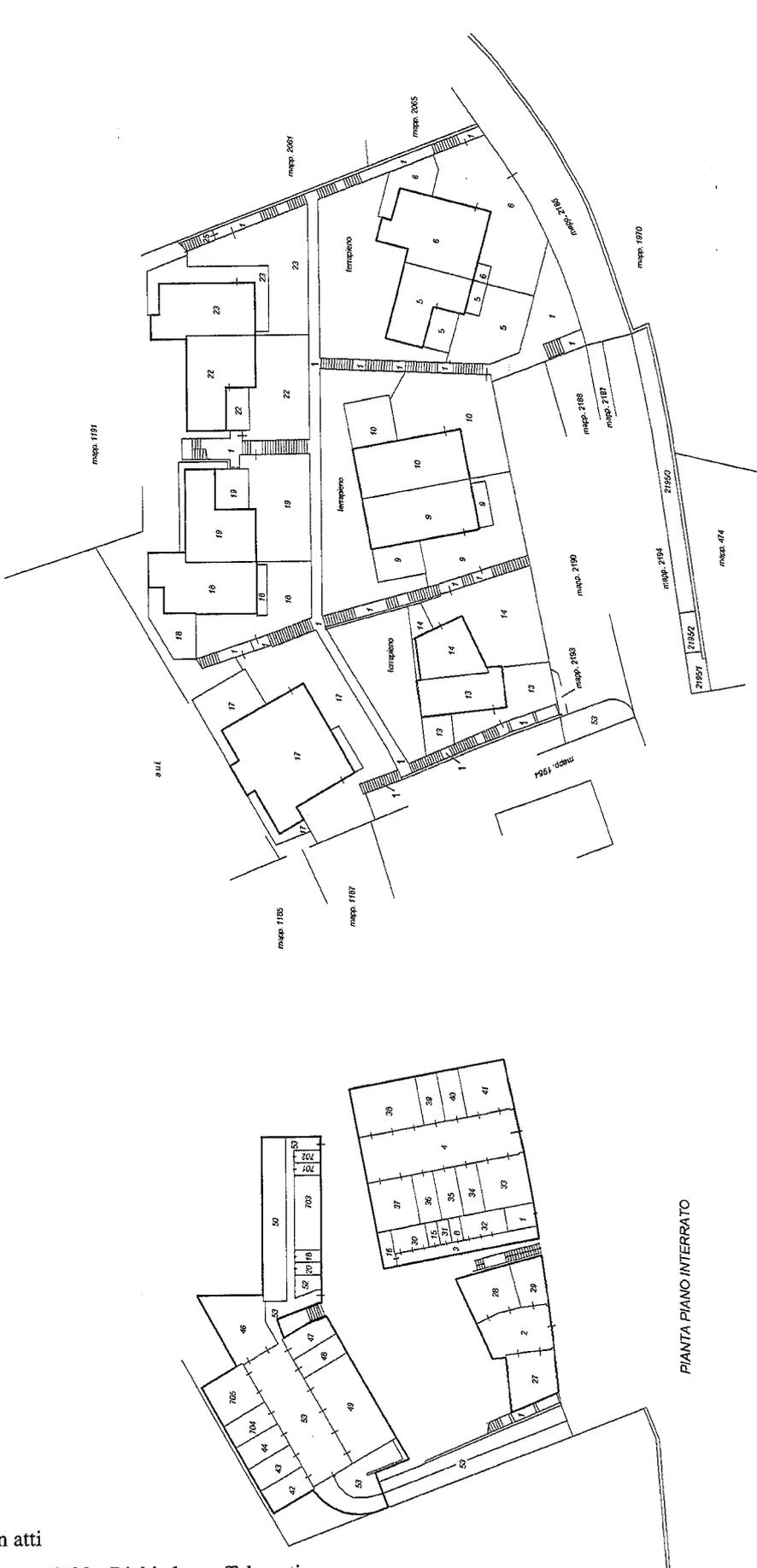
Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T147617 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di Bergamo

**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Cornolti Giordano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2976  
Comune di Cornalba Sezione: Foglio: 7 Particella: 2192 del Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500  
Dimostrazione grafica dei subaltrierni



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2019 - n. T145390 - Richiedente: Telematico

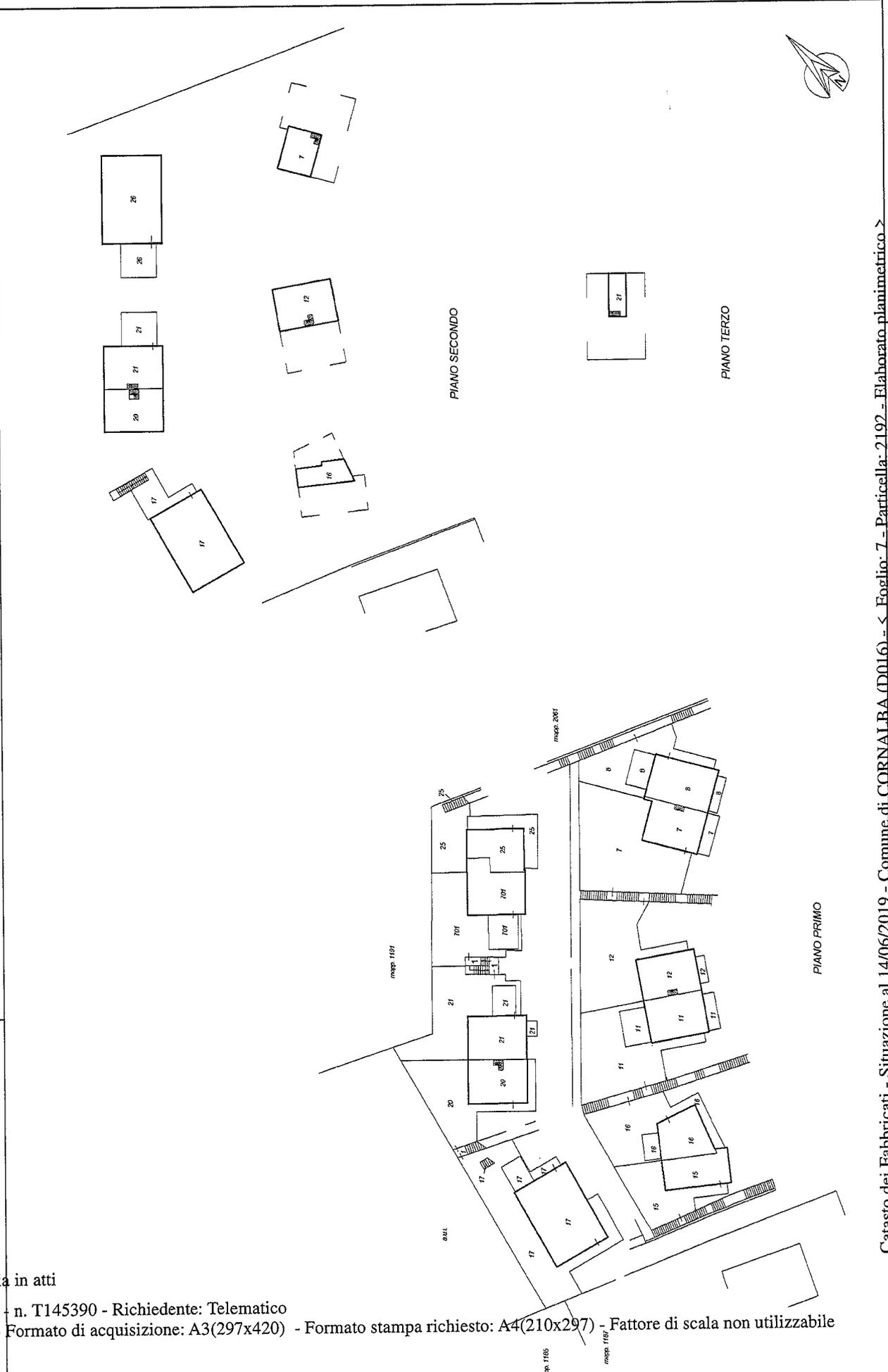
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Ultima planimetria in atti  
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bergamo

Data: 14/06/2019 - n. T145390 - Richiedente: Telematico

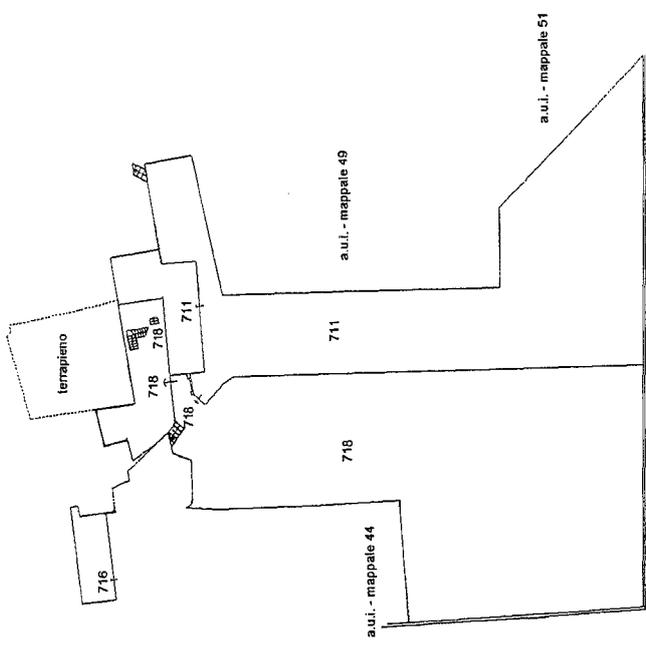
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compiato da: Cornolti Giordano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 2976
Comune di Cornalba	Sezione: Foglio: 7	Particella: 2192	Pr. 0000000000 n. 21/10/2014	del
Dimostrazione grafica dei subaltermi		Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500

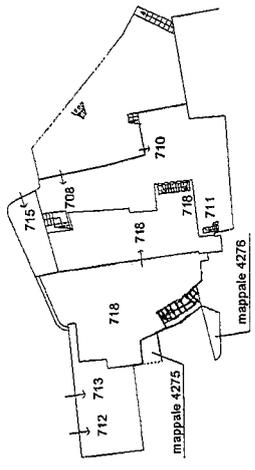


<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Bergamo	<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compiato da: Martinelli Sergio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 2998
	Comune di Bergamo	Sezione: Foglio: 35	Particella: 249	Pr. n. 16/04/2012	del
	Dimostrazione grafica dei subalterni				

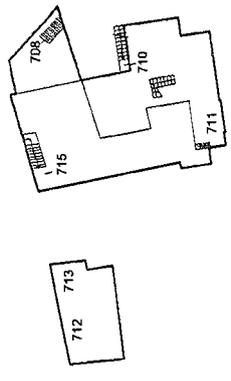
Tipo Mappale n. 57892 del 01/03/2012 Scala 1 : 500



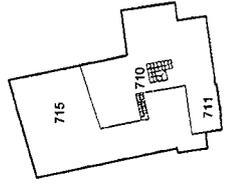
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ELABORATO PLANIMETRICO INCOMPLETO

Ultima planimetria in atti



# COMUNE DI CORNALBA

Provincia di Bergamo

Cornalba, lì 9 luglio 2019  
Certificato n° 08/2019



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- **VISTA** la richiesta presentata in data **01/07/2019** Prot. n. **1412** da parte del Sig. [redacted] in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Bergamo, [redacted] da ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'ex art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e ai sensi dell'articolo 30, comma II° e III° del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 come modificato dal D.P.R. n° 301 del 27.12.2002 e s.m.i., dei mappali siti in Comune di **Cornalba (Bg)** sotto indicati;
- **VISTE** le destinazioni e prescrizioni riguardanti l'area interessata riportata nella strumentazione urbanistica Comunale;

### ATTESTA

che le suddette aree nel vigente P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 31 in data 28.12.2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 14 in data 07.04.2010, ricadono:

- **Mappale n° 1944** di al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricade per intero in "**Ambito Urbanizzato R4 - Comparti residenziali estensivi di completamento**", regolamentato dall'articolo 46 delle "Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole";
- **Mappali n. 1949 - 1955 - 1957 - 2060 - 2065 - 2185 - 2187 - 2194** di cui al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono, per intero in "**Sedime stradale**".
- **Mappali n° 1946 - 2193** di al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono per intero in "**Ambito Urbanizzato R6 - Comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo**", regolamentato dall'articolo 48 delle "Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole";
- **Mappale n° 1952** di al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricade parte in "**Ambito Urbanizzato R6 - Comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo**", regolamentato dall'articolo 48 delle "Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole" e parte in "**Sedime stradale**";
- **Mappale n° 2190** di al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricade parte in "**Ambito Urbanizzato R6 - Comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo**", regolamentato dall'articolo 48 delle "Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole" e parte in "**Ambito SERVIZI - P Mobilità e sosta**" regolamentato dalle "Norme tecniche di attuazione del Piano dei servizi";
- **Mappali n° 1945 - 1948 - 2188**, di al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono per intero in "**Ambito SERVIZI - P Mobilità e sosta**" regolamentato dalle "Norme tecniche di attuazione del Piano dei servizi";
- **Mappale n. 457 - 486 - 2113 - 2115 - 2117 - 2118 - 2119 - 2120 - 2121 - 2122 - 2126**, di cui al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono, per intero in "**Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - prati e pascoli**", regolamentato dall'articolo 56 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **Mappali n. 2052 - 2063** - di cui al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono, parte in "**Sedime stradale**" e parte in "**Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - prati e pascoli**", regolamentato dall'articolo 56 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **Mappali n. 485 - 487 - 2111 - 2125**, di cui al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono, parte in "**Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - prati e pascoli**", regolamentato dall'articolo 56 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e parte in in "**Ambito Boschivo**", regolamentato dall'articolo 54 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, e parte in sedime stradale, con **vincolo ambientale** di cui alla Legge 431/85 e s.m.i., art. 1 comma g;
- **Mappali n. 428 - 827 - 1496**, di cui al Foglio n° 9 logico (foglio catastale n. 7), ricadono per intero in "**Ambito Boschivo**", regolamentato dall'articolo 54 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, e parte in sedime stradale, con **vincolo ambientale** di cui alla Legge 431/85 e s.m.i., art. 1 comma g;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Il Sindaco  
(Vistoli Alessandro)



Area Politiche del Territorio  
Direzione Edilizia Privata, SUEAP e Ambiente  
Servizio Edilizia Privata  
Responsabile del procedimento:  
Geom. Erica Ghilardi  
sportello.unico@cert.comune.bergamo.it

*Per le trasmissioni di interoperabilità,  
il numero di protocollo e la data  
sono contenuti nel file segnatatura.xml*

prat. n. CDU109/2019

### IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata il 17/07/2019 n. E0228271 prot. gen., dal Sig. [REDACTED]

- visto il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale dei Colli di Bergamo, di cui alla legge regionale n.8 del 13/04/1991, in fase di modifica a seguito di adozione di Variante generale al P.T.C. e al Piano del Parco naturale dei Colli di Bergamo, di cui alla delibera n°9 del 12/10/2018 dell'ente Parco, nonché alla delibera n°5 del 17/05/2019 del medesimo ente di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione della proposta di Variante, ora in fase di trasmissione a Regione Lombardia per la superiore approvazione ai sensi dell'art.19 della L.R. n.86/1983. Si ricorda che rispetto alla proposta di Variante generale e sino alla sua approvazione, valgono le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.18, c.6, della L.R. n.86/1983.
- visto il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), composto dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi con relativi allegati, approvato con Delibera di Consiglio Comunale reg. n. 86 del 14/05/2010 pubblicato sul B.U.R.L. in data 21/07/2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- visto l'art. 30 del vigente Statuto Comunale;
- visti gli atti d'ufficio.

### CERTIFICA

che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo ed identificati catastalmente al Fg. 35 Map. 4273 - 4277, come evidenziati nella planimetria catastale allegata all'istanza dall'interessato, risultano così destinati dallo strumento urbanistico vigente:

#### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

- PARCO DEI COLLI - Piano territoriale di coordinamento vigente
  - Ambito interno al perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo  
Zona: - C1 Zona a parco agricolo forestale  
*Norme Tecniche d'Attuazione del PT CPR Colli Bergamo (Art: 12)*
- PARCO DEI COLLI – Variante generale Piano territoriale di coordinamento
  - Ambito interno al perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo  
Zona: - C Zona agricola di protezione – “Ambiti di relazione e di connessione ad alto valore paesistico della rete ecologica del parco in quanto caratterizzati da eco-mosaici

complessi con commistione di insediamenti, colture e residui di unità naturaliformi; il loro ruolo è quello di contenere, mitigare, ridurre l'intensità dei fattori di pressione generati dal sistema antropico, nonché essere di supporto alla biodiversità ad integrazione degli ambiti B1/B3 "Ambiti portanti"

*Variante PT CPR Colli di Bergamo (art. 15)*

- Misure di tutela paesistica e ambientale
  - Aree di elevato valore paesistico  
*Variante PT CPR Colli di Bergamo (art. 31)*
- Situazioni di valore
  - Aree di valore, rappresentative dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale: molto elevato
  - Aree di valore naturalistico-ecologico: elevato  
*Variante PT CPR Colli di Bergamo - Relazione*

#### PR - Piano delle Regole

- AMBITI AGRICOLI E AMBITI COMPATIBILI CON GLI USI AGRICOLI
  - Aree destinate all'agricoltura (ai sensi degli artt. 59-62bis del Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i.)  
*PR0b - Norme (Artt: 39.1)*
- ASSETTO URBANISTICO GENERALE
  - Sistema Ambientale, Ambiti di valore agronomico - ambientale, CO - Colture orticole  
*PR0b - Norme (Artt: 46.1.2)*
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)
  - Zona - E  
*PR0b - Norme (Art: 62)*
- CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92 e s.m.i., art. 5 DPR 495/92 e s.m.i.)
  - Le aree sono all'interno del perimetro del centro abitato  
*PR0b - Norme (Art: 19.1)*
- CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)
  - Le aree sono all'esterno del perimetro del centro edificato  
*PR0b - Norme (Art: 19.2)*
- CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO
  - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie agricola o naturale  
*PR0b - Norme (Art: 11.3)*
- PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
  - Le aree sono all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)  
*PR0b - Norme (Art: 6.2.2)*

- VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Area naturalmente forante
    - Mapp.4273: interessato per la maggior parte dell'area
    - Mapp.4277: interessato per la totalità dell'area
  - Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea
    - Mapp.4273: interessato per la minor parte dell'area  
*PR0b - Norme (Artt: 61.1.1)*

#### SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

- CLASSIFICAZIONE SISMICA

- Classe sismica – Z3  
*SG0 - Relazione (Art: 9.3)*

- FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- Classe geologica – 3b  
*SG0 - Relazione (Art: 9.2)*

#### SP - Studio Paesistico di dettaglio

- STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)

- SP3 FRUIBILITÀ VISIVA DEL PAESAGGIO

Elementi detrattori e di degrado del paesaggio percepito – Coltivazioni in serra  
*SP0 - Relazione (Art: 5.6)*

- SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Classe – molto alta  
*SP0 - Relazione (Art: 5.7)*

#### STRUMENTO DI FINANZIAMENTO FONDO REGIONALE AREE VERDI

- AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO (art. 43 D.L. 12/2005)

- Ambito assoggettato a maggiorazione del contributo di costruzione  
-Mapp.4273: interessato per la minor parte dell'area

Per una migliore comprensione si allegano estratto mappa catastale ed estratti dei seguenti elaborati di PGT vigente:

- Piano delle Regole PR7 - Assetto urbanistico generale
- Piano delle Regole PR8 - Vincoli e tutele

Ai sensi dell'art. 43 del DPR n° 445/2000, così come modificato dall'art. 15 della Legge n° 183 del 12/11/2011, ulteriori elaborati sono consultabili presso lo "Sportello Telematico SIGI - Atlante Geografico del Geo-portale" del Comune di Bergamo all'indirizzo:

<https://territorio.comune.bergamo.it/gfmaplet/?map=AssettoUrbanistico>

Gli articoli citati sono consultabili nelle pagine dedicate del P.G.T. sul sito internet del Comune di Bergamo ai seguenti indirizzi:

Piano delle Regole	<a href="http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_012/PR/TEST/PR0b.pdf">http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_012/PR/TEST/PR0b.pdf</a>
Piano dei Servizi	<a href="http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_013/PS/TEST/PS0b.pdf">http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_013/PS/TEST/PS0b.pdf</a>
Studio geologico, idrogeologico e sismico	<a href="http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_002/ALLEGATI/SG/TEST/SG0_RELAZIONE.pdf">http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_002/ALLEGATI/SG/TEST/SG0_RELAZIONE.pdf</a>
Studio paesistico	<a href="http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_002/ALLEGATI/SP/TEST/SP0.pdf">http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SITU/PGT/VarPGT_002/ALLEGATI/SP/TEST/SP0.pdf</a>
Decreti di vincolo paesaggistici	<a href="http://territorio.comune.bergamo.it/vincoli/elenco-dei-beni-paesaggistici-aree-di-notevole-interesse-pubblico">http://territorio.comune.bergamo.it/vincoli/elenco-dei-beni-paesaggistici-aree-di-notevole-interesse-pubblico</a>
Variante Piano territoriale di coordinamento Parco dei Colli di Bergamo	<a href="http://www.parcocolliberghamo.it/ITA/Ente/Documenti/Documenti.asp">http://www.parcocolliberghamo.it/ITA/Ente/Documenti/Documenti.asp</a>

Si precisa che i link sono vevoli alla data di emissione del presente certificato, fatte salve successive modifiche ed integrazioni.

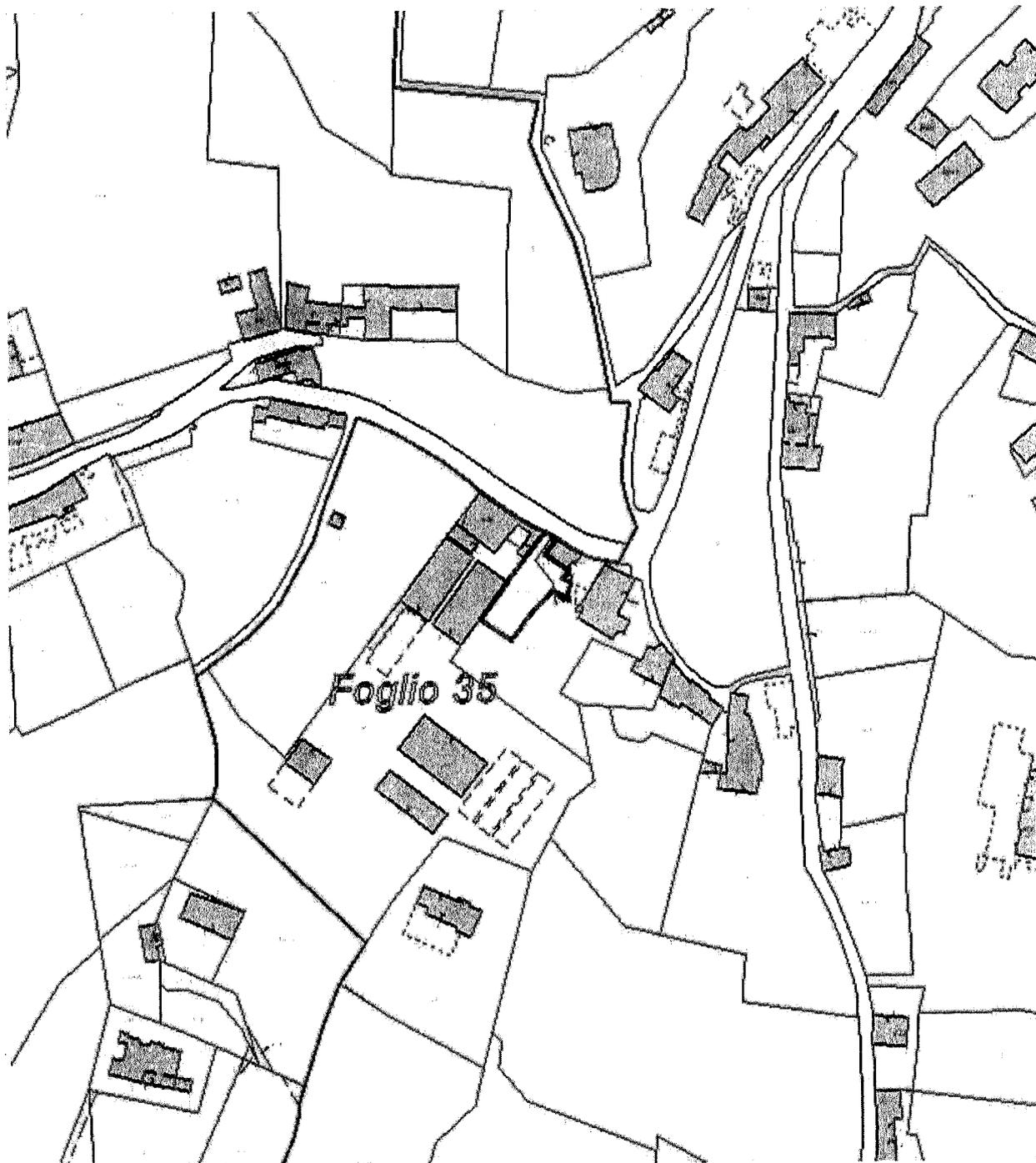
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Erica Ghilardi\*

IL DIRIGENTE  
Arch. Giorgio Cavagnis\*

*\*Il presente documento informatico è stato firmato digitalmente ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Bergamo, in conformità alle disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, approvato con decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.*

**ESTRATTI DI MAPPA**

*Dati catastali*





*Piano delle Regole PR8 - Vincoli e tutele*

