

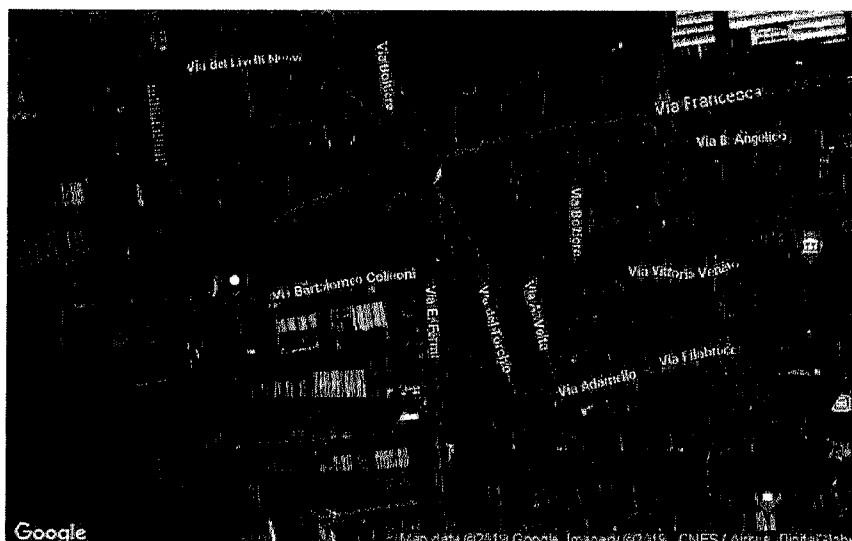
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 537/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. GIOVANNI PANZERI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Agata Melania Bussini
Codice fiscale: BSSGML73D42L400S
Studio in: Via Padova 5 - 24047 Treviglio
Telefono: 347.5398159
Email: agata-bussini@libero.it
Pec: agatamelania.bussini@archiworldpec.it

Beni in **Ciserano (BG)**
Località/Frazione
VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

INDICE**Lotto: 001 - AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	10
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. GIOVANNI PANZERI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2019 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Agata Melania Bussini
Data nomina: 04-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 03-04-2019
Cronologia operazioni peritali:
03/04/2019 - sopralluogo e rilievo degli immobili
16/04/2019 - accesso agli atti urbanistici e appuntamento con tecnico
03/05/2019 - nuova richiesta accesso agli atti urbanisti - espletata in data 24.05.2019
13/05/2019 - richiesta di proroga deposito perizia - accettata in data 20.05.2019

Beni in Ciserano (BG)
VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

Lotto: 001 - AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I..

sito in VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

Note: In data 12.11.2008 è stata stipulata tra il Comune di Ciserano e la società [REDACTED] una CONVENZIONE di Programma Integrato di Intervento sull'area su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione. Sebbene la convenzione attualmente risulti scaduta, la medesima destinazione è stata mantenuta nel PGT vigente, perchè la volontà del Comune sarebbe quella di rinnovarla, trovando un una società disposta a rinegoziare i termini della convenzione, in quanto l'area si presenta degradata e parzialmente in stato di abbandono.

La società [REDACTED] ha già versato i seguenti importi:

- € 187.722,86 monetizzazione degli standard mancanti

- € 500.000,00 monetizzazione standard qualitativi ma non ha eseguito alcuna opera, ad eccezione della rimozione della copertura in Ethernit dei capannoni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 1628, subalterno 707, scheda catastale BG0441541, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano T, comune CISERANO, categoria D/7

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante OMISSIS - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

Confini: DA NORD in senso orario: mapp. 703, area esterna, mapp.706, area esterna

Note: L'immobile fa parte del P.I.I. [REDACTED] inserito nel PGT del Comune di Ciserano approvato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 1628, subalterno 706, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano T, comune CISERANO, categoria D/8

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante Gavazzi Aurelio - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

Confini: DA NORD in senso orario: area esterna su tre lati, mapp. 707

Note: L'immobile fa parte del P.I.I. [REDACTED] inserito nel PGT del Comune di Ciserano approvato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 1628, subalterno 703, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano T, comune CISERANO, categoria C/1, superficie 1356

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante Gavazzi Aurelio - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

Confini: DA NORD in senso orario: area esterna su tre lati, mapp. 703

Note: L'immobile fa parte del P.I.I. [REDACTED] inserito nel PGT del Comune di Ciserano approvato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 1660, subalterno 701, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano T, comune CISERANO, categoria A/10, consistenza 4 VANI, superficie 130, rendita €

785,01

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante Gavazzi Aurelio - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 1660, subalterno 2, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano 1, comune CISERANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, rendita € 278,89

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante Gavazzi Aurelio - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 1660, subalterno 3, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano 1, comune CISERANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, rendita € 278,89

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante Gavazzi Aurelio - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F/P.I. OMISSIS, foglio 5, particella 382, subalterno 701, indirizzo VIA PROVINCIALE FRANCESCA, piano T, comune CISERANO, categoria D/8, rendita € 3300,00

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2007 rep.n.272729 - Rogante Gavazzi Aurelio - Sede: Cologno Monzese - Registrazione sede: COMPRAVENDITA (n.46013.1/2007)

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

I dati catastali indicati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Ciserano dista 13 chilometri da Bergamo, conta 5.764 abitanti. Risultano insistere sul territorio del comune 257 attività industriali, 106 attività di servizio, altre 112 attività di servizio e 26 attività amministrative. Gli immobili si trovano alle porte del paese, lungo la Strada Provinciale Francesca, caratterizzata dalla presenza di capannoni artigianali, ma non lontano da edifici residenziali di recente realizzazione. L'area su cui si inseriscono gli immobili oggetto di pignoramento, presenta capannoni artigianali in totale stato di abbandono e fatiscenti, una piccola palazzina a 2 piani (di cui gli appartamenti al P.1 in stato di abbandono), infine un'attività di ristorazione funzionante. La superficie non costruita è destinata a parcheggio libero. Originariamente sull'area era edificato un opificio composto dal capannone, una piccola palazzina a due piani con gli appartamenti del custode e un edificio ad un piano per gli uffici. Con il tempo gli immobili hanno subito delle modifiche che hanno portato alla situazione odierna. Gli immobili sono ubicati alle porte del comune di Ciserano, caratterizzata dalla presenza di capannoni e/o attività artigianali, alcune dismesse altre ancora operanti. Si affacciano sulla strada Provinciale Francesca, a medio traffico, ma l'accesso non avviene direttamente dalla provinciale, ma da via Boltiere. Intorno al lotto, verso il centro del paese, sono state realizzate delle lottizzazioni recenti a destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: commerciale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.**

Originariamente sull'area era edificato un opificio composto dal capannone, una piccola palazzina a due piani con gli appartamenti del custode e un edificio ad un piano per gli uffici.

Con il tempo gli immobili hanno subito delle modifiche che hanno portato alla situazione odierna.

Gli immobili sono ubicati alle porte del comune di Ciserano, caratterizzata dalla presenza di capannoni e/o attività artigianali, alcune dismesse altre ancora operanti.

Si affacciano sulla strada Provinciale Francesca, a medio traffico, ma l'accesso non avviene direttamente dalla provinciale, ma da via Boltiere.

Intorno al lotto, verso il centro del paese, sono state realizzate alcune lottizzazioni recenti a destinazione residenziale.

Superficie complessiva dell'intero Lotto: mq **15519,64**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna variabile

L'area è composta da tre edifici e ampio parcheggio costruiti nel 1961

Stato di manutenzione generale: : NORMALE - SCARSO - PESSIMO - FATISCENTE

- f.5 mapp.1628 sub.703-706-707

sono in pessime condizioni, sono fatiscenti e pericolanti. Allo stato attuale non possono essere utilizzate. La copertura è pericolante, sono state asportate le lastre in ETHERNIT, mancano i lucernari.

La pavimentazione del mapp.703 è ricoperta da una strato di vegetazione; parte dei controsoffitti sono pericolanti.

- mapp. 706-707 presentano copertura priva di materiale di chiusura dei lucernari, le strutture sono in pessimo stato, presenza di segni di percolazione di acqua.

Allo stato attuale non possono essere utilizzati e se ne consiglia la demolizione

- f.5 mapp.382 sub.701

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione

Il locale è dotato di sistemi di condizionamento dell'aria e di estrazione fumi.

Nell'ultimo decennio sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione consistenti in: sostituzione sanitari e rivestimenti dei bagni, sistemazione della copertura, revisione dell'impianto di climatizzazione. Secondo quanto riferito dal gestore, non sono stati eseguiti opere sugli impianti generali.

- f.5 mapp.1660 sub.701

Attualmente è sede di una piccola attività commerciale di vendita di prodotti biologici e omeopatici. Le finiture sono di scarsa qualità (serramenti, tapparelle, pavimenti, impianti)

Si è riscontrato che sono state demolite alcune pareti divisorie interne, allo scopo di creare un unico ambiente. Tali opere non risultano essere state autorizzate e/o dichiarate.

- f.5 mapp.1660 sub.2-3

Gli appartamenti si trovano al piano primo a cui si accede tramite scala esterna. Sono privi di utenze ed in stato di abbandono. Negli anni sono stati occupati abusivamente da persone senza fissa dimora.

Non è stato possibile visionarli.

Alla luce di quanto già detto precedentemente, gli immobili insistono su area disciplinata da Piano Attuativo si ritiene opportuno considerarli come un **unico lotto di vendita** in modo da essere più facilmente gestibile una progettazione coerente e funzionale con i dettami inseriti nella convenzione stipulata con il Comune di Ciserano, allo scopo di riqualificare un'area posta alle porte del paese che attualmente si presenta degradata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti:

- mapp. 1628 sub.703-706-707 sono abbandonati, fatiscenti e pericolanti, quindi gli impianti non sono valutabili
- mapp.1660 sub.701-2-3 non hanno subito modifiche recenti, quindi necessitano di una totale revisione ed adeguamento
- mapp.382 sub.701 gli impianti sono stati realizzati nel 1999 circa e da allora non hanno subito modifiche.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 698/1961
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzioni
Per lavori: COSTRUZIONE OPIFICO E MAGAZZENO
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 16/06/1965 al n. di prot.

Numero pratica: 182/1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTI INTERNE E ESTERNE-CHIUSURA APERTURE-ABBATTIMENTO MURI DIVISORI
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 11/02/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 15/04/1977 al n. di prot. 325

Numero pratica: 202/1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO CAPANNONE ADIBITO AD ESERCIZIO COMMERCIALE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 24/04/2019 al n. di prot.
Rilascio in data 25/07/1977 al n. di prot. 1093

Numero pratica: 38/1978
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO CAPANNONE -VARIANTE ALLA C.E. 202/1977
Oggetto: variante
Presentazione in data 27/12/1977 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 20/06/1980 al n. di prot.

Numero pratica: 2260/1979
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 38/1978
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/12/1978 al n. di prot.
Rilascio in data 18/07/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 3407/1986
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SISTEMAZIONE A NEGOZIO DI UNA CAMPATA DI CAPANNONE ESISTENTE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 27/10/1986 al n. di prot.
Rilascio in data 16/12/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 05/1987
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SISTEMAZIONE A NEGOZIO DI UNA CAMPATA DI CAPANNONE ESISTENTE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 03/01/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 07/05/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 4809/1987
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SISTEMAZIONE A NEGOZIO DI UNA CAMPATA DI CAPANNONE ESISTENTE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 16/10/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 18/12/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 844/1988
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SISTEMAZIONE INTERNA DI UNA CAMPATA DI CAPANNONE ESISTENTE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE

Numero pratica: 4113/1988
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE C.E. n.844 DEL 08.03.1988
Oggetto: variante

Numero pratica: 5066/1988
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. n.05 DEL 07.05.1987
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/07/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 01/08/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 22/1990
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: FORMAZIONE DEPOSITO-DEMOLIZIONE SCALA INTERNA-AMPLIAMENTO ANTIBAGNO-MODIFICHE UFFICIO
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 11/12/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 23/1990
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE C.E. n.4809/87 - FORMAZIONE CONTROSOFFITTI E POSA PARETI MOBILI
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE

Numero pratica: 20/1990
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARAINTE C.E. n.844/1988
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/12/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 21/1990
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SPOSTAMENTO TAVOLATI INTERNI-FORMAZIONE CONTROSOFFITTO-APERTURE FINESTRE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE
Presentazione in data 11/12/1990 al n. di prot.
Rilascio in data 22/01/1991 al n. di prot. 9208

Numero pratica: 46/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: SISTEMAZIONE INTERNA
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE

Numero pratica: 4513/1998
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Oggetto: messa a norma VVF

Numero pratica: 2645/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: copertura fosso

Numero pratica: 19/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: sistemazione interna locale commerciale
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Numero pratica: 4469/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: MODIFICHE INTERNE
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Numero pratica: 2795/1988
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: TAMPONAMENTO TETTOIA E CAMBIO D'USO
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE

Numero pratica: 71/1991
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: MODIFICA ALTEZZE FINESTRE E MODIFICHE INTERNE
Oggetto: MODIFICHE EDIFICIO ESISTENTE

Numero pratica: 6620/1996
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E FORMAZIONE BAGNI
Oggetto: variante

Numero pratica: 7806/1996
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO
Oggetto: TRASFORMAZIONE E AMPLIAMENTO EDIFICIO ESISTENTE

Numero pratica: 4285/1997
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RECINZIONE
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Numero pratica: 4698/1997
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: FORMAZIONE DI TERRAZZA E AIUOLE
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Numero pratica: 8210/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: POSA COLONNE E TRAVI IN LEGNO
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Numero pratica: 83/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO PUBBLICO ESERCIZIO
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Numero pratica: 1980
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CERTIFICATO AGIBILITA'
Oggetto: CERTIFICATO AGIBILITA'
NOTE: IN SOSTITUZIONE DEL PRECEDENTE CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.14 DEL 16.06.1965, COMPRENDENTE L'AMPLIAMENTO DEI CAPANNONI

Numero pratica: 8823/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CERTIFICATO AGIBILITA'
Oggetto: CERTIFICATO AGIBILITA'
NOTE: CAPANNONI ATTIVITA' COMMERCIALI

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.. (vd convenzione sottoscritta)
sito in VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE**

Conformità edilizia:

Per quanto è stato possibile verificare, data la pericolosità in cui si trovano gli immobili identificati al mapp.1628 e l'impossibilità di accesso ai mapp.1660 sub.2-3, in quanto occupati illegalmente da soggetti non identificabili, si ritiene che tali immobili siano conformi a quanto depositato presso l'UTC del comune di Ciserano.

Il mapp.1660 sub.701 presenta una diversa distribuzione dello spazio interno (demolizione di tavolati).

Il mapp.382 sub.701 presenta delle difformità limitatamente alla demolizione di alcuni tavolati interni.

Considerando la situazione urbanistica dell'area, si ritiene che le limitate difformità riscontrate non possano influire sulla eventuale realizzazione del Piano attuativo, che deve prevedere la demolizione degli edifici.

Per scelta di un eventuale acquirente di conservare l'attività di ristorazione del mapp.382 sub. 701, si considera la possibilità di presentare per questo immobile SCIA in sanatoria, con un costo complessivo di circa € 2.000,00.

Si precisa che dall'anno della loro costruzione (1961) tutti gli immobili (mapp.1628/1660/382) sono sempre stati

considerati appartenenti ad un solo terreno di circa complessivi 16.000,00 mq (vd i disegni allegati ai diversi atti urbanistici presentati presso il Comune di Ciserano) sui quali sono stati calcolati gli ampliamenti eseguiti sull'immobile insistente sul mapp.382.

Alla luce di questo, anche nella convenzione prevista da P.I.I., si è considerato il totale della superficie del lotto comprendente tutti i mappali insistenti sul terreno.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I..

sito in VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C n. 15 del 28.05.2013 ed efficace dal 18 settembre 2013
Zona omogenea:	[REDACTED]
Norme tecniche di attuazione:	PIANI ATTUATIVI vigenti - art.23 L'approvazione del P.I.I. ha comportato modifiche alle previsioni del PRG vigente al momento della richiesta, determinando l'inserimento dell'intero ambito nella zona omogenea "ambito subordinato a P.I.I. - zona B residenziale - zona Direzionale/commerciale.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PROGRAMMA INTEGRATO di INTERVENTO (P.I.I. [REDACTED]) scaduto il 12.11.2018
Estremi delle convenzioni:	[REDACTED] notaio PEZZOLI rep.n.247246 - n.17554- reg. a BG il 04.12.2008 ai nn.75465/43520
Obblighi derivanti:	"..Interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree, nonché la realizzazione, a cure e spese del soggetto attuatore, delle correlate opere urbanizzative e di potenziamento strutturale..." VD COPIA DELLA CONVENZIONE ALLEGATA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	40%
Rapporto di copertura:	6207.86
Altezza massima ammessa:	13.50
Volume massimo ammesso:	44440
Altro:	La volumetria, la Superficie coperta, le dotazioni di standard, le altezze massime sono fissate dalla convenzione sottoscritta tra il comune di Ciserano e la [REDACTED] per dare attuazione al P.I.I. l'attuatore deve provvedere all'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria, alla tombinatura della Roggia Brembilla, alla totale demolizione di tutte le strutture dei fabbricati, alla pulitura del lotto di terreno reso libero da ogni eventuale fabbricato, alla cessione e sistemazione delle aree a verde standard, alla corresponsione all'A.C. delle opere di urbanizzazione secondaria.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.. (vd convenzione sottoscritta)

sito in VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/12/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: CONSESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3600000; Importo capitale: € 1800000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: CONSESSIONE A GARANZIA DI CREDITO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 600000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS; Derivante da: CONSESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a bergamo in data 17/07/2018 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - MODIFICA ATTO DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/02/2011 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA COMUNE DI CISERANO- [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/12/2008 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/06/1999 ai nn. OMISSIS; diritto di edificare cabina Elettrica e passaggio condutture ENEL sul mapp.1628 finchè la società ENEL avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nella cabina.

Dati precedenti relativi ai corpi: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I. (vd convenzione sottoscritta)
sito in Ciserano (BG), VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

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: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di certificazione energetica è scaduto nel 2017. Gli immobili risultano abbandonati, pericolanti, con copertura lesionata e privi di riscaldamento/condizionamento e utenze

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: AREA SOTTOPOSTA A P.I.I. (vd convenzione sottoscritta)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza, è stata considerata la superficie al lordo dei muri considerando la totalità dei tre immobili in quanto contigui e in quanto potenzialmente sfruttabili solo se considerati come un unico organismo architettonico. Il volume indicato risulta corrispondere al VOLUME MASSIMO AMMESSO indicato nella Convenzione stipulata tra il Comune di Ciserano e la società [REDACTED] per la realizzazione del Piano Attuativo (vd. Copia della convenzione Allegata), che attende la rinegoziazione da parte di un attuatore interessato a proseguire ed ad intervenire sull'area al fine di recuperare un'area attualmente degradata.

Destinazione	Parametro	VOLUME MAX	Coefficiente	Superficie equivalente
MAPP.1628 sub.703-706-707 MAPP.1660 SUB.701-2-3 MAPP.382 SUB.701	volume potenziale	44.440,00	1,00	44.440,00
		44.440,00		44.440,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Tutti gli immobili rientrano in un P.I.I. che prevede la realizzazione di un Piano Attuativo, quindi devono essere considerati come un unico lotto di vendita.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo da:

- mapp.1628 sub.703-706-707 sono in stato di abbandono e si presentano fatiscente con copertura pericolante.
 - mapp.382 sub. 701 attualmente è **occupato senza contratto** dalla società [REDACTED] che gestisce l'attività di ristorazione e mantiene la manutenzione ordinaria dell'immobile.
 - mapp. 1660 sub. 701 attualmente è **occupato senza contratto** [REDACTED] che gestisce una piccola attività commerciale (rivendita di prodotti biologici e omeopatici).
- Entrambe le attività hanno corrisposto l'affitto in maniera più o meno regolare alla società [REDACTED], senza avere rinnovato o sottoscritto alcun contratto di affitto valido

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del Lotto di vendita, si è proceduto alla stima del valore del terreno come se fosse "un lotto libero", in funzione delle superfici edificabili inserite nella convenzione sottoscritta dalla società [REDACTED] e il comune di Ciserano, che risulta scaduta nel novembre 2018, ma che l'attuale amministrazione comunale è interessata a portare avanti e a rinegoziare in caso si presentasse un nuovo attuatore. La convenzione sottoscritta prevedeva volumetria e superfici adibite a residenza, commerciale/direzionale/terziario con superficie e volumi determinati ed indicati nel documento, parametri dai quali si partirà per determinare il valore del lotto di vendita, al netto delle operazioni di demolizione dell'esistente, di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e calcolando il costo di costruzione per la realizzazione del piano attuativo. Gli importi indicati saranno il più possibile veritieri, ma ovviamente possono subire variazioni a seconda delle scelte progettuali operate dall'attuatore o eventuali rinegoziazioni sottoscritte con il Comune di Ciserano.

Nelle NTA del PGT vigente è espressamente indicato che è consentito la possibilità di presentare apposita

variante al Piano per la modifica delle destinazioni d'uso commerciali e residenziali nello specifico è ammesso il passaggio della superficie commerciale, direzionale terziario al 30% della volumetria prevista e il rimanente 70% a destinazione residenziale.

Si ricorda che sussiste una servitù per il passaggio di cavidotto Enel ed insiste sul mapp.1660 la servitù del collettore principale proveniente da Zingonia che raccoglie le fognature sia di Ciserano, sia di Verdellino (vd.art.14 convenzione)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CISERANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valutazione al mc per volumi edificabili su terreni a destinazione principale residenziale € 120 al mc;

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

RESIDENZA (stato conservativo normale) OMI € 930/1150 al mq

COMMERCIALE (stato conservativo normale) OMI € 900/1100 al mq ;

Altre fonti di informazione:

BORSINO IMMOBILIARE FASCIA 1 RESIDENZIALE € 1015 al mq

BORSINO IMMOBILIARE FASCIA 1 COMMERCIALE € 930 al mq

12.3 Valutazione corpi:

AREA SOTTOPOSTA A P.I.I.. (vd convenzione sottoscritta)

Ciserano (BG), VIA PROVINCIALE FRANCESCA ang. VIA BOLTIERE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la stima sono stati utilizzati due metodi:

1 - valore medio indicato da agenzie operanti nel settore immobiliare della zona al METRO CUBO utilizzato principalmente per la valutazione di terreni sottoposti a Piani Attuativi (€ 120/mc)

2 - valore di trasformazione consiste nel calcolare il valore di vendita al mq della superficie/volume massimi consentiti (indicate nella Convenzione), a cui si detrae la somma dei costi da sostenere per la realizzazione. Il rapporto tra il valore e finale e la superficie totale consente di ricavare il valore al mq e mc.

a- quot.OMI 930/1150 €/mq Residenziale - 900/1400 €/mq commerciale/terziario

b- quot. BORSINO IMMOBILIARE 1015 €/mq Residenziale - 930 €/mq commerciale/terziario

Alla valutazione media dei TRE valori (€ 4.809.500), è stato applicato uno sconto PARI A 30% PRECAUZIONALE, determinando un valore FINALE di € 3.366.650

**STIMA PER COMPARAZIONE CON VENDITE EFFETTUATE NELLA ZONA PER INTERVENTI SIMILI - AGENZIE
IMMOBILIARI**

Valore al METRO CUBO per terreni sottoposti a Piani Attuativi Residenziali con volumetria e Superficie Coperta utilizzabili determinati nella convenzione.	€120 per mc
--	-------------

VOLUME MAX (parametro da convenzione)	€/MC	VALORE STIMATO
44440,00	€ 120,00	€ 5.332.800,00

STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (DIFFERENZA TRA RICAVI E COSTI)- valori OMI

	UdM	valore
SUPERFICIE LOTTO	mq	15519,64
RC	40%	0,4
VOLUMETRIA AMMESSA		44440,00
SUPERFICIE COPERTA AMMESSA - SC		6207,86
SLP MAX (Vmax/3)		14813,33

RICAVI

	valore unitario	quantità	valore
SLP uso residenziale	1150	12624,37	€ 14.518.025,50
SLP uso commerciale /terziario	900	2188,96	€ 1.970.064,00
TOTALE RICAVI			€ 16.488.089,50

COSTI

costo di costruzione	406,82	14813,33	€ 6.026.358,91
Residenziale oneri urbanizzazione I	6,09	37873,12	€ 230.647,30
Residenziale oneri urbanizzazione II	11,91	37873,12	€ 451.068,86
terziario oneri urbanizzazione I	45,32	2188,96	€ 99.203,67
terziario oneri urbanizzazione II	22,68	2188,96	€ 49.645,61
Spese tecniche e generali	8%		€ 482.108,71
Copertura fosso esistente			€ 85.000,00
Sostituzione fognatura			€ 48.000,00
opere di urbanizzazione (verde-parcheggi)			€ 310.000,00
demolizione edifici esistenti			€ 205.000,00
TOTALE COSTI			€ 7.987.033,06

Profitto 20% € 3.297.617,90

Saldo € 5.203.438,54

VALORE €/MQ € 335,28

VALORE €/MC € 117,09

valore del terreno come "lotto libero"

ARROTONDAMENTO

€ 5.203.400,00

Il valore al metro cubo che ne deriva, è in linea con quanto indicato da agenzie immobiliari operanti nel territorio nelle trattative di vendita di terreni residenziali sottoposti a Piani Attuativi.

VALORE DI TRASFORMAZIONE (DIFFERENZA TRA RICAVI E COSTI) - valori Borsino immobiliare

	UdM	valore
SUPERFICIE LOTTO	mq	15519,64
RC	40%	0,4
VOLUMETRIA AMMESSA		44440,00
SUPERFICIE COPERTA AMMESSA - SC		6207,86
SLP MAX (Vmax/3)		14813,33

RICAVI

	valore unitario	quantità	valore
SLP uso residenziale	1015	12624,37	€ 12.813.735,55
SLP uso commerciale/terziario	930	2188,96	€ 2.035.732,80
TOTALE RICAVI			€ 14.849.468,35

COSTI

costo di costruzione	406,82	14813,33	€ 6.026.358,91
Residenziale oneri urbanizzazione I	6,09	37873,12	€ 230.647,30
Residenziale oneri urbanizzazione II	11,91	37873,12	€ 451.068,86
terziario oneri urbanizzazione I	45,32	2188,96	€ 99.203,67
terziario oneri urbanizzazione II	22,68	2188,96	€ 49.645,61
Spese tecniche e generali	8%		€ 482.108,71
Copertura fosso esistente			€ 85.000,00
Sostituzione fognatura			€ 48.000,00
opere di urbanizzazione (verde-parcheggi)			€ 310.000,00
demolizione edifici esistenti			€ 205.000,00
TOTALE COSTI			€ 7.987.033,06
Profitto	20%		€ 2.969.893,67

Saldo	€ 3.892.541,62
--------------	-----------------------

VALORE €/MQ	€ 250,81
-------------	----------

VALORE €/MC	€ 87,59
-------------	---------

valore del terreno come "lotto libero"

ARROTONDAMENTO

€ 3.892.500,00

Gli importi sono indicativi e calcolati in base ai valori vigenti alla data della perizia e alle superficie utilizzabili ed Indicate nella convenzione .

Solo dopo la redazione dei progetti per l'ottenimento del permesso di Costruire, sarà possibile ottenere gli importi esatti relativamente al costo di costruzione agli oneri di urbanizzazione I e II e alle spese ad essi correlati.

Secondo quanto indicato nella convenzione e stabilito dalla normativa vigente, i costi relativi alle opere di urbanizzazione (strade, verde, parcheggi) possono essere scomputati dai costi urbanistici.

MEDIA PONDERALE TRA I CRITERI DI STIMA

valore per trasformazione Valori OMI	valore per trasformazione Borsino immobiliare	valore per comparazione
€ 5.203.400,00	€ 3.892.500,00	€ 5.332.800,00
MEDIA PONDERALE		
€ 4.809.566,67		
€ 4.809.500,00		

Vista la situazione urbanistica, il mercato immobiliare residenziale che in questa zona risulta poco appetibile, le superfici che effettivamente verranno realizzate mediante la presentazione dei vari Permessi di costruire, si ritiene corretto e prudentiale applicare una riduzione pari al 30% sull'importo di € 4.809.500,

€ 4.809.500,00

- 30%

valore finale

€ 3.366.650,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comples- sivo
MAPP.1628 sub.703-706- 707 MAPP.1660 SUB.701- 2-3 MAPP.382 SUB.701	44.440,00	€ 120,00	€ 5.332.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (fonte agenzie immobiliari) vd dettaglio nella perizia			€ 5.332.800,00
Stima per valore di trasformazione (fonte OMI) vd dettaglio nella perizia			€ 5.203.400,00
Stima per valore di trasformazione (fonte Borsino Immobiliare) vd dettaglio nella perizia			€ 3.892.500,00
Valore corpo (media ponderale) vd dettaglio nella perizia			€ 4.809.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.809.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.809.500,00
Riepilogo:			
ID	Immobile	Volume max	Valore intero me- dio ponderale
AREA SOTTOPOS- TA A P.I.I.		44.440,00	€ 4.809.500,00
			Valore diritto e qu- ota
			€ 4.809.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (30%) € 1.442.850,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 3.366.650,00
Valore diritto e quota € 3.365.150,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni valutato in base alle potenzialità di sfruttamento **€ 3.366.650,00**

Allegati

PERIZIA IMMOBILIARE

PERIZIA IMMOBILIARE PRIVA DEI DATI SENSIBILI

SUCCINTA DESCRIZIONE DEI BENI

DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

SCHEDA DI CONTROLLO

ALLEGATO 1 - Documentazione urbanistica

ALLEGATO 1a - Convenzione urbanistica

ALLEGATO 2 - Documentazione catastale

ALLEGATO 3 - Documentazione ipocatastale e certificati comunali

ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico e planimetrie

28-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Agata Melania Bussini