

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 561/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS

Pubblicazione o riproduzione

Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Beni in Bergamo (BG)
Località/Frazione
Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento	8
Corpo: Autorimessa	14
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Autorimessa	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: Appartamento	20
Corpo: Autorimessa	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: Appartamento	23
Corpo: Autorimessa	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo: Appartamento	24
Corpo: Autorimessa	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: Appartamento	27
Corpo: Autorimessa	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: Appartamento	29
Corpo: Autorimessa	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	30
Corpo: Appartamento	30

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Corpo: Autorimessa.....	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	31
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32
Regime fiscale della vendita	32



Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 alle 9,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE; - SPECIAL GARDANT SPA

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS di Special Gardant Spa

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS

Data nomina: 09-01-2025

Data giuramento: 10-01-2025

Data sopralluogo: 01-02-2025



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Beni in Bergamo (BG)
Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Lotto: 001 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, con sede in [REDACTED] foglio 87, particella 6153, subalterno 705, indirizzo Via Santa Costanza Cerioli, piano 2-3, comune Bergamo, categoria A/2, classe 5, consistenza 3, superficie 66, rendita € 340,86

Derivante da: -Variazione del 01/08/2005 Pratica n. BG0173157 in atti dal 01/08/2005 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 15626.1/2005) con la quale vengono variati i mappali Sez. Urb. BO Foglio 16 Particella 5145 Subalterno 9, Sez. Urb. BO Foglio 16 Particella 5145 Subalterno 10, Sez. Urb. BO Foglio 16 Particella 6153 Subalterno 1, Sez. Urb. BO Foglio 16 Particella 6153 Subalterno 2 Sez. Urb. BO Foglio 16 Particella 6153 Subalterno 3; -Variazione del 30/10/2014 Pratica n. BG0221938 in atti dal 30/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 137083.1/2014) con la quale viene variato il foglio 16 sezione urbana "BO". VARIAZIONE del 19/03/2025 Pratica n. BG0067435 in atti dal 19/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1163568.19/03/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 67435.1/2025).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni, che per l'appartamento al fabbricato mapp. 6153 è identificato con il Sub.701 (vano scala da piano T a piano 2) comune ai a tutti i subalterni, mentre per l'autorimessa al fabbricato mapp.15600 è identificato con il Sub.2 (accesso carrale, rampa corsello box e locale contatori) comuni ai sub. da 4 a 13, mentre identificato con Sub.3 (scala) comune ai Sub. da 9 a 13; infine la scala di collegamento autorimessa/fabbricato 6153 identificato con il mapp.34 Sub.1 comune agli appartamenti Sub. 702-703-704-705, il tutto come meglio riportato sull'atto di proprietà del Notaio OMISSIS rep. 37368 del 23/12/2005. Dall'Atto di proprietà viene indicato che alle due unità immobiliari oggetto della presente p.e. competono 247,24 mill. per l'appartamento e 35,96 mill. per l'autorimessa, così come indicati sui regolamenti di condominio relativi a ciascun fabbricato del complesso residenziale di cui fanno parte le u.l. oggetto della presente perizia; detti regolamenti unitamente alle tabelle millesimali trovati allegati sotto la lettera "A" (regolamento condominio Edificio A) e "B" (regolamento condominio Edificio B) e "C" (tabelle millesimali Edificio A e B) allegate all'atto Notaio OMISSIS del 18/11/2005 rep. 36873/6247, registrato a Bergamo il 22/11/2005 al n. 12966 s. 1T ed ivi trascritto il 25/11/2005 ai nn. 75171/45500.

Confini: - dell'appartamento mappale 6153: in senso orario, ad est con il vano scala comune sub.701 e appartamento sub.704, a sud e ovest prospetta sul mappale 2309 mentre a nord sul cortile comune mappale 32; al piano terzo a est con il sub.704 e sui restanti lati come al piano 2; - dell'autorimessa mappale 15600: in senso orario, a nord sub.2, ad est con il sub.10, a sud con terrapieno sub.20, ad ovest con il sub.12.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

I dati catastali identificativi dell'unità abitativa attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, tuttavia ora dalla visura risulta variata solo la sua superficie catastale, derivante dalla pratica Docfa presentata dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, con sede in [REDACTED] foglio 87, particella 15600, subalterno 11, indirizzo Via Santa Costanza Cerioli, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 22, superficie 24, rendita € 111,35

Derivante da: - COSTITUZIONE del 25/10/2005 Pratica n. BG0234160 in atti dal 25/10/2005 COSTITUZIONE (n. 4055.1/2005); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2006 Pratica n. BG0231299 in atti dal 25/10/2006, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23468.1/2006).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con la proporzionale quota di proprietà sugli enti comuni, che per l'autorimessa al fabbricato mapp.15600 è identificato con il Sub.2 (accesso carrale, rampa corsello box e locale contatori) comuni ai sub. da 4 a 13, mentre identificato con Sub.3 (scala) comune ai Sub. da 9 a 13; infine la scala di collegamento autorimesse/fabbricato 6153 identificato con il mapp.34 Sub.1 comune agli appartamenti Sub. 702-703-704-705, il tutto come meglio riportato sull'atto di proprietà del Notaio OMISSIS rep. 37368 del 23/12/2005. Dall'Atto di proprietà viene indicato che a questa unità immobiliare competono 35,96 mil., così come indicati sui regolamenti di condominio relativi a ciascun fabbricato del complesso residenziale di cui fanno parte le u.i. oggetto della presente perizia; detti regolamenti unitamente alle tabelle millesimali trovano allegati sotto la lettera "A" (regolamento condominio Edificio A) e "B" (regolamento condominio Edificio B) e "C" (tabelle millesimali Edificio A e B) allegati all'atto Notaio OMISSIS del 18/11/2005 rep. 36873/6247, registrato a Bergamo il 22/11/2005 al n. 12966 s. 1T ed ivi trascritto il 25/11/2005 al nn. 75171/45500.

Confini: - dell'autorimessa mappale 15600 sub.11: in senso orario, a nord sub.2, ad est con il sub.10, a sud con terrapieno sub.20, ad ovest con il sub.12.

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

I dati catastali identificativi dell'unità immobiliare (autorimessa) attuale corrispondono a quelli indicati nell'atto di Pignoramento.

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

Oggetto della presente perizia è un appartamento duplex all'interno di una palazzina residenziale di recente ristrutturazione composta da quattro unità abitative, sita in zona centrale del Comune di Bergamo, zona Malpensata/Canovine e precisamente in via Cerioli Santa Costanza n.9/B. L'unità abitativa è posta al piano secondo ed ultimo piano mansardato, con accesso da vano scala comune a sola altra unità abitative posta a medesimo piano, costituita da una zona giorno a piano primo con ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista comunicante con balconcino, antibagno e bagno; dall'ingresso una scala interna comune alla zona notte del piano mansardato dove si trova ampio locale notte e secondo bagno. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Completa l'appartamento, al piano interrato, il locale pignone con annessa autorimessa.

pertinenziale. Il fabbricato si trova in zona semicentrale di Bergamo a 0,3 Km dal centro storico, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Seriate a circa 5,5Km e Grassobbio 11 Km, Stezzano a 7,3Km, Dalmine a 8,6Km, Curno a 12,4Km e, 25Km da Ponte S. Pietro. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, o addirittura sulla strada principale Via Zanica, con la stazione FS di Bergamo a solo 1000m, oppure raggiungere le varie arterie principali come la tangenziale esterna SS.671 che porta verso est o ovest della città verso Trescore B. e Samico, o ponte S. Pietro e Lecco, la SS.470 per la Valle Seriana a 600m, o la SS.342 per Curno e Lecco. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 600 metri dal centro del paese, (città bassa) con uffici postali, negozi vari al dettaglio e supermercati, raggiungibili in pochi minuti a piedi, oppure nel raggio di 1,0 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, municipio, oratorio, campo sportivo, scuole dell'infanzia, primaria, secondaria ed istituti superiori, ben servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il centro città.

Caratteristiche zona: Semi centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Uff. comunali, Asl, uffici Posti e banche (Buono), Negozi primari al dettaglio (Buono), Scuole all'infanzia, primarie, second. e superiori (Buono), Supermercati e centri commerciali (Buono), Ospedali e pronto soccorso (Buono), Centri sportivi e servizi ricreativi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Seriate, Grassobbio, Stezzano, Dalmine, Curno, Ponte S. Pietro.

Atrazioni paesaggistiche: Centro storico Bergamo, Città Alta, Astino.

Atrazioni storiche: Città Alta, Monastero Astino, Sentierone.

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea per il centro 300m, Autobus TB e SAB 1,0 km, FFSS Bergamo 1,0 km, Autostrada A4 (MI-VE) 1,2 km, Aeroporto Orio al Serio 3,0 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento su due livelli, posto a piano secondo e soprastante piano mansardato, occupante la parte destra, rispetto il prospetto principale del fabbricato, quella con affaccio Nord, ovest e sud, con al piano secondo la zona giorno, unita da scala interna al piano superiore mansardato; Il fabbricato si trova in fondo alla strada a fondo chiuso via Cerioli, quartiere Malpensata, zona semicentrale del Comune di Bergamo, accedendo dall'area cortilizia mappale 32, area di pertinenza del fabbricato fronte strada mappale 5145, ma con diritto di passo pedonale e carrale a favore anche del fabbricato in oggetto; all'unità abitativa si accede dal vano scala comune con tutti i subalterni del fabbricato mappale 6153 con arrivo al pianerottolo del piano secondo, su cui aprono gli ingressi di due appartamenti, compreso quello interessato dalla presente procedura. Il fabbricato ha una forma rettangolare con il vano scala posto al centro, ed è costituito da sole 4 unità abitative, tutte in duplex, due con piano terra/primo con accesso diretto dall'esterno, e due con piano secondo/terzo. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate colore giallo, balconi a sbalzo in getto con parapetti in ferro a disegno semplice, con tetto a padiglione e gronde con travetti di legno e perlinatura a vista, manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi antichizzate, lattonerie dei canali e pluviali in rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di pvc color verdone, serramenti di legno di color noce scuro. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme ai parametri vigenti all'epoca di costruzione, sia nei muri perimetrali che nel solaio di copertura; il riscaldamento è di tipo autonomo per singola unità abitativa, con sistema di emissione del tipo a radiatori di alluminio regolato da termostato ambiente di zona.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani, con accesso dal pianerottolo del secondo piano, da porta blindata che immette direttamente nella zona soggiorno/pranzo con angolo cottura comunicante con il balconcino che dà sul cortile, su cui apre l'antibagno e bagno; dalla zona soggiorno, apposita scala interna di muratura conduce al piano mansardato dove si trova un unico ambiente adibito a

Publicazione
npublicazione o ripro

camera da letto da cui è possibile accedere al bagno di pertinenza della zona notte, (bagno e camera da letto aventi i requisiti di abitabilità per altezza media ponderale superiore a 2,40m).

Superficie complessiva di circa mq **76,65**

E' posto al piano: secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato originario era ante 1967, il quale nel 2003/2005 è stato ristrutturato completamente con spostamento dei solai, formazione del vano scala, rifacimento del tetto con nuove lattonerie di canali e pluviali, eseguendo tutte le coibentazioni termiche necessarie, cappotto esterno, isolamento del tetto, rifacimento dei serramenti e relativo sistema oscurante, rifacimento completo di tutti gli impianti, idro-termo-sanitario ed elettrico, con termine dei lavori a fine 2005. L'appartamento risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di normali, dotato interamente d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e per l'acqua calda sanitaria, installata in cucina, sistema di emissione a radiatori di alluminio, impianto elettrico a norma, priva di climatizzazione estiva, serramenti di legno con vetrocamera termoisolante, sistema oscurante ad avvolgibili di pvc rinforzati, in buono stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: I vari balconi del fabbricato sono di tipo a sbalzo in c.a., intonacati a civile, con barriera di ferro a disegno semplice, e pavimentazione in gres antiscivolo formato 15x15cm finitura tipo pietra.
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: Discrete Note: Il cancello in questione è quello carrabile e pedonale che dà accesso al cortile mappale 32 di pertinenza ad altro fabbricato, ma di cui si ha diritto di accesso, e che dà accesso al fabbricato oggetto della presente p.e.
Infilsi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone Note: Le tapparelle di colore verde bottiglia, sono di tipo rinforzato, antigrandine.
Infilsi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le porte in oggetto sono quelle che danno accesso all'antibagno ed al bagno del piano secondo, zona giorno, mentre la porta del bagno al piano mansardato è a battente col medesimo tipo di finitura e maniglia in alluminio bruciato.
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi in cemento gres coibentazione: Panelli di isolamento termico

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	condizioni: buone Note: Il sottotetto o piano mansardato ha una struttura lignea con travetti e perline a vista, con superiore pannello termoisolante tipo hutec di idoneo spessore e sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi.
Pareti esterne	materiali: Muratura in laterizio portante con cappotto esterno colibrazione: Cappotto termico in EPS condizioni: Intonachino prefinito colorato
Pavim. Esterna	materiali: portido condizioni: Discrete Note: La pavimentazione si riferisce al camminamento /marciapiede antistante il fabbricato ed alla scala che conduce al cancello autorimessa.
Pavim. Interna	materiali: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Sopra descritte.
Piafoni	materiali: stabilitura condizioni: buone Note: Piafoni del piano secondo intonacato a civile, il piano terzo (mansardato, con tetto di legno a vista con travetti da 12x16cm e perlato.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiali: Blindata accessori: Serratura di sicurezza, non blindata condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: Le rampe scala del vano scala comune ha un rivestimento di alzate e pedate in granito rosa sardo, con battiscopa del medesimo tipo.
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore a rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	

Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è stata acquistata dalla società esecutata direttamente dalla società che aveva eseguito i lavori di ristrutturazione, i cui lavori sul fabbricato e l'unità abitativa erano già stati completati nel 2005, pertanto la vendita non sarà soggetta ad Iva né se acquistata da altra impresa, né da privato, e quest'ultimo potrà beneficiare anche delle agevolazioni prima casa. In quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva, l'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 10,56 mq il piano secondo (zona giorno) e di 33,57 mq per il piano terzo mansardato (zona notte), di cui lorda 38,38 mq il piano secondo e 45,82 mq il piano terzo, con una superficie del balcone di 2,00 mq; Dal punto di vista commerciale, l'appartamento comprensivo dei due piani e del balcone ha una superficie totale commerciale di 75,63 mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco, mentre il bagno principale ha tutte le pareti rivestite in piastrelle di ceramica 20x20 cm tipo mosaico color grigio chiaro sino all'altezza di 2,00 m, mentre il bagno al piano superiore ha un rivestimento di ceramica color beige simil marmo, sino ad una altezza di 1,40, ed a tutta altezza sulle pareti vano doccia, con e la restante parete tinteggiata di bianco; la rampa scala che porta al piano superiore è completamente rivestita su alzata e pedata in marmo tipo giallo Reale, con zoccolatura del medesimo tipo. Per quanto riguarda la pavimentazione di tutto l'appartamento al piano secondo, compreso il bagno, è in piastrelle di ceramica 40x40 color grigio chiaro, mentre per quanto riguarda il piano mansardato, qui la pavimentazione è in parquet di legno tipo Rovere a listelli 6x30 cm posato a corriere, mentre il bagno ha una pavimentazione di ceramica 20x20 cm color beige simil marmo. Per quanto riguarda la dotazione dei due bagni, quello principale è provvisto di wc, bidet e lavabo di tipo ad appoggio, tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca; il bagno è anche dotato di vasca da bagno, sempre in vetro china bianco. Il bagno al piano superiore è dotato sanitari del medesimo tipo, ma provvisto di doccia con chiusura a vetro e struttura in alluminio cromato con porta scorrevole, tutti i sanitari sono provvisti di rubinetterie a miscelazione tipo Ideal Standard; l'anti bagno a piano secondo è provvisto di attacco e scarico per la lavatrice. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magnetico termico ed interruttore differenziale posto a piano terra, all'ingresso del vano scala, mentre l'appartamento ha le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Iltico in placche e frutti bianchi. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia da 24 Kw posta in cucina, con sistema di emissione a radiatori in alluminio ma privi di valvole termostatiche; l'unità abitativa non è dotata di impianto di raffrescamento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su due lati), finiture buone e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo buono, serramenti esterni di legno con vetrocamera termoisolante 4[12]4 mm in buono stato conservativo.

Impianti (conformità e certificazioni)

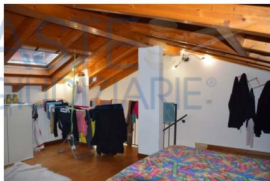
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)** di cui al corpo **Autorimessa**

L'unità immobiliare in oggetto e facente parte di questo lotto è una autorimessa di ampia metratura (quasi doppia), posta a piano interrato del fabbricato mappale 15600, con accesso da cancello carrale al n.7 di via Cerioli, quartiere Malpensata, zona semicentrale del Comune di Bergamo; all'autorimessa si accede attraverso il cancello di ferro con apertura motorizzata elettrica con comando a distanza, scendendo da apposita rampa carrale che porta al corsello comune che serve n.7 autorimesse, dove quella in oggetto si trova sulla destra ed è la terza entrando; il piano interrato del corsello si presenta interamente con muri in c.a. a vista, con solaio di copertura di tipo a lastre prefabbricate Predall, pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale, avente una altezza interna sotto trave di 2,50m, con gli ingressi delle varie autorimesse provviste di basculanti di lamiera zincata, dove quella qui trattata risulta dotata anche di apertura elettrica motorizzata. Il fabbricato con le autorimesse risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, ed allacciato al collettore fognario comunale.

Superficie complessiva di circa mq **23,85**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2005**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **11**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,50**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano in buono stato conservativo. L'autorimessa risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di normali, dotato d'impianto elettrico di tipo esterno intubato con un punto luce comandato da scatola esterna con presa elettrica, impianto a norma. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppio anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: il cancello in questione è quello carrale specifico che dà accesso al piano interrato dove si trovano le varie autorimesse di pertinenza alle varie unità abitative.
Infilati esterni	tipologia: basculante materiale: lamiera di Fe zincata condizioni: buone Note: L'apertura della basculante è di tipo elettrica motorizzata
Manto di copertura	materiale: ad innervimento per giardino. condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: c.a. gettato in opera condizioni: buone Note: Si riferisce al corsello interrato.
Pavim. Esterna	materiale: Pavimentazione di ds industriale condizioni: buone Note: La pavimentazione si riferisce al corsello.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Pavimento di ds industriale.
Pisifoni	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone Note: Si fa per il corsello che interno delle autorimesse.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Portone di ingresso	tipologia: Basculante materiale: Alluminio zincata accessori: apertura motorizzata elettrica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: Le rampe scala che dal corseio portano all'esterno sul cortile comune di pertinenza del fabbricato dove si trova l'appartamento interessato dalla procedura.
Impianti	
Elettrico	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognature	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi PVC e cemento recapito: collettore a rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è stata acquistata dalla società esecutrice direttamente dalla società che aveva eseguito i lavori di costruzione, con lavori ultimati nel 2005, pertanto la vendita non sarà soggetta ad Iva né se acquistata da altra impresa, né da privato, mentre quest'ultimo potrà beneficiare anche delle agevolazioni prima casa, in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 22,00 mq di cui lorda 23,85mq; dal punto di vista commerciale, l'autorimessa ha una superficie commerciale di 11,91mq. Il vano, al suo interno ha pareti in c.a. tinteggiate color bianco, con plafone in lastre di cemento prefabbricate di tipo Predali, sempre tinteggiate, pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale ed avente una altezza interna di 2,50m.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 5299/03 Prot. 1934

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Ristrutturazione edificio residenziale

Oggetto: Ristrutturazione con contributo

Presentazione in data 05/12/2003 al n. di prot. 5299

Rilascio in data 03/02/2004 al n. di prot. Lettera A.R.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Tra i documenti rinvenuti nell'accesso agli atti al Comune, risulta che l'Ufficio tecnico ha sospeso la pratica in data 10/12/2003 per richiesta integrazioni e successivamente riavviata in data 16/01/2004 con inizio lavori almeno dopo 30 gg dalla data di integrazione pratica. Sull'atto di acquisto da parte dell'esecutata società, viene riportato che la venditrice "garantisce inoltre la sussistenza di tutti i requisiti per l'agibilità di quanto in oggetto, impegnandosi ad ottenere a proprio cura e spese, prima possibile, il relativo certificato, ove fosse materialmente rilasciato".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 1178/05 Prot. 4536

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alla DIA 5399/2003

Per lavori: Varianti sui tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/07/2005 al n. di prot. 4536

Rilascio in data 25/08/2005 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per quanto riguarda l'Agibilità del fabbricato e dell'appartamento oggetto della presente p.e. non risulta rilasciata ma sull'atto di acquisto da parte dell'esecutata società, viene riportato che la venditrice "garantisce inoltre la sussistenza di tutti i requisiti per l'agibilità di quanto in oggetto, impegnandosi ad ottenere a proprio cura e spese, prima possibile, il relativo certificato, ove fosse materialmente rilasciato".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 778/04 Prot. 3302

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale costituita da tre alloggi distribuiti su due piani fuori terra con piano interrato adibito ad autorimesse e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/2004 al n. di prot. 3302

NOTE: Da accesso agli atti eseguito dal Ctu, la pratica è risultata irreperibile, come da comunicazione de Ufficio Archivio Comunale. Comunque la pratica riguarda la costruzione del nuovo fabbricato residenziale costruito sui mappali 5143-5144 (ora mappale 15600).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 1138/05 Prot.4358

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione di n.4 autorimesse interrate ai sensi della Legge 122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2005 al n. di prot. 4358

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Con la presente DIA vengono realizzate n.4 autorimesse interrate vincolate ai quattro appartamenti del fabbricato mappale 6153, vincolando l'autorimessa mapp.15600 sub.11 all'appartamento mappale 6153 sub.705. Con Comunicazione del 17/11/2005 prot. 18211 viene dichiarata la Fine lavori delle autorimesse in data 16/11/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 1297/05 Prot. 4938

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alla DIA 778/04

Per lavori: Variazione dei tavolati interni.

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/08/2005 al n. di prot. 4938

Rilascio in data 08/09/2005 al n. di prot.

NOTE: Con comunicazione del 23/12/2005, viene comunicata la fine dei lavori in data 22/12/2005 relativi alle DIA n.3302 del 18/05/2004 e DIA in variante n.4938 del 08/08/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 778/04 Prot. 3302

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale costituita da tre alloggi distribuiti su due piani fuori terra con piano interrato adibito ad autorimesse e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/2004 al n. di prot. 3302

NOTE: Da accesso agli atti eseguito dal Ctu, la pratica è risultata irreperibile, come da comunicazione de Ufficio Archivio Comunale. Comunque la pratica riguarda la costruzione del nuovo fabbricato residenziale costruito sui mappali 5143-5144 (ora mappale 15600).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 1138/05 Prot.4358

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione di n.4 autorimesse interrate ai sensi della Legge 122/89

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2005 al n. di prot. 4358

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Con la presente DIA vengono realizzate n.4 autorimesse interrato vincolate ai quattro appartamenti del fabbricato mappale 6153, vincolando l'autorimessa mapp.15600 sub.11 all'appartamento mappale 6153 sub.705. Con Comunicazione del 17/11/2005 prot. 18211 viene dichiarata la Fine lavori delle autorimesse in data 16/11/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Numero pratica: 1297/05 Prot. 4938

Intestazione: OMISIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alla DIA 778/04

Per lavori: Variazione dei tavolati interni.

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/08/2005 al n. di prot. 4938

Rilascio in data 08/09/2005 al n. di prot.

NOTE: Con comunicazione del 23/12/2005, viene comunicata la fine dei lavori in data 22/12/2005 relativi alla DIA n.3302 del 18/05/2004 e DIA in variante n.4938 del 08/08/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 01-02/2025 all'unità immobiliare oggetto della presente G.E. (appartamento), dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi del Comune, si conferma che le opere difformi riguardano la mancata realizzazione del muretto laterale alla partenza della scala interna che porta al piano mansardato, mentre a quest'ultimo piano la diversa posizione dei pilastri reggi colmo, la modifica di posizione del colmo con conseguente modifica delle falde del tetto e delle altezze interne, la modifica della finestratura del bagno non più ad abbaio ma di tipo a velux, così come risultano dalla comparazione degli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizio autorizzato DIA variante n. 1178/05 prot. 4536 del 25/07/2005 e l'elaborato grafico redatto dal Ctu, allegati alla presente perizia.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi quanto indicato sopra e riportato graficamente sull'elaborato grafico redatto dal Ctu.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Onorario Tecnico per pratica SCIA in Sanatoria</i>	€ 2.000,00
<i>Diritti di segreteria per presentazione pratica SCIA in Sanatoria</i>	€ 140,00
<i>Obblazione ai sensi dell'art. 37 comma 1 del DPR 380/01 e s.m.i.</i>	€ 1.032,00
<i>Oneri Concessori sul Costo Costruzione per eventuali opere considerate di ristrutturazione</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 3.972,00	

Note: Le difformità interne all'appartamento in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate direttamente dall'impresa titolare del provvedimento edilizio autorizzato in fase di esecuzione dei lavori e mai regolarizzati con la pratica edilizia in variante finale in corso d'opera presentata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

lizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

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

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.24 del 11/04/2024
Ambito:	Tessuto Urbano Consolidato, Ambito urbano a medio grado di trasformabilità della mixité, [art.57 NTA PDR]
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.: Urbano a medio grado di trasformabilità della mixité; la norma definisce tale ambito come fortemente consolidato nel quale il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. In tale ambito gli strumenti di intervento sugli edifici sono il Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'Art. 4 comma 3; i parametri urbanistici sono: - Indice di edificabilità di base (IB)= valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie prodotta in applicazione dell'Indice 0,30mq di SIp a mq di Superficie Territoriale; - Indice di edificabilità massimo (IM)= valore maggiore tra la SIp esistente eventualmente parametrata (IP) e la SLP definita mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5mq di SL per mq di ST; - Altezza Massima (Hmax)= altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica; Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri: - Indice di edificabilità di base (IB)= la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'art. 5; - Indice di edificabilità massimo (IM)= la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente. L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da: • compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme; • compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme; • misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme; • realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento) • acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori. Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, è prevista la corrispondente misura compensativa e di incentivazione per la quale corrisponderà il 20% della medesima SL esistente eventualmente parametrata. Qual-

ripubblicazione o o ripo

	lora l'intervento presupponga l'acquisizione di diritti edificatori (tramite le misure compensative) di modesta entità, gli stessi potranno essere acquisiti attraverso una compensazione economica che utilizzi come parametro di riferimento il valore unitario stabilito per le misure di incentivazione di cui alla lettera b) dell'art. 12 delle NTA del Piano delle regole. La regola morfologica è da considerarsi non applicabile nelle seguenti casistiche: • l'assenza di almeno un edificio confinante utile per la determinazione dell'altezza massima; • l'ottenimento di un indice inferiore a 0,30 mq di superficie Lorda (SL) per mq di Superficie territoriale/fondaria (pari all'indice di edificabilità di base I8). Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto secondo i criteri sopra specificati, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri: • Superficie lorda massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq di SL per mq di ST. • Altezza massima (Hmax): 15 m. Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica". Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge n.122/1989 con l'autorimessa facente parte del presente lotto
Estremi delle convenzioni:	Atto Notale Omissis Rep. 36872 del 18/11/2005, registrato a BG il 22/11/2025 al n.12965 e trascritto il 25/11/2005 al nn. 75170/45499
Obblighi derivanti:	Con tale atto di vincolo con il Comune, gli appartamenti mappali 6153 sub.702-703-704-705 sono stati rispettivamente vincolati alle autorimesse mappale 15600 sub.10-11-12-13.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Sup. coperta esistente
Altezza massima ammessa:	media delle altezze edifici residenziali confinanti
Volume massimo ammesso:	Volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.24 del 11/04/2024
Ambito:	Tessuto Urbano Consolidato, Ambito urbano a medio grado di trasformabilità della mixità, (art.57 NTA PDR)
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.: Urbano a medio grado di trasformabilità della mixità; la norma definisce tale ambito come fortemente consolidato nel quale il

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. In tale ambito gli strumenti di intervento sugli edifici sono il Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'Art. 4 comma 3; i parametri urbanistici sono: - Indice di edificabilità di base (IB)= valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie prodotta in applicazione dell'indice 0,30mq di SIp a mq di Superficie Territoriale; - Indice di edificabilità massimo (IM)= valore maggiore tra la SIp esistente eventualmente parametrata (IP) e la SLP definita mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5mq di SL per mq di ST; - Altezza Massima (Hmax)= altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica; Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri: - Indice di edificabilità di base (IB)= la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'art. 5; - Indice di edificabilità massimo (IM)= la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente. L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da: • compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme; • compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme; • misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme; • realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento) • acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori. Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata). Qualora l'intervento presupponga l'acquisizione di diritti edificatori (tramite le misure compensative) di modesta entità, gli stessi potranno essere acquisiti attraverso una compensazione economica che utilizzi come parametro di riferimento il valore unitario stabilito per le misure di incentivazione di cui alla lettera b) dell'art. 12 delle NTA del Piano delle regole. La regola morfologica è da considerarsi non applicabile nelle seguenti casistiche: • l'assenza di almeno un edificio confinante utile per la determinazione dell'altezza massima; • l'ottenimento di un indice inferiore a 0,30 mq di superficie Lorda (SL) per mq di Superficie territoriale/fondiarie (pari all'indice di edificabilità di base IB). Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto secondo i criteri sopra specificati, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri: • Superficie lorda massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq di SL per mq di ST. • Altezza massima (Hmax): 15 m. Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica". Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge n.122/1989 con l'autorimessa facente parte del presente lotto
Estremi delle convenzioni:	Atto Notoia Omissis Rep. 36872 del 18/11/2019, rev. n. 10 del 22/11/2025 al n.12965 e trascritto il 25/11/2025 al n.7330
Obblighi derivanti:	Con tale atto di vincolo con il Comune, gli appartamenti mappali 6153

ripubblicazione o ripro

	sub.702-703-704-705 sono stati rispettivamente vincolati alle autorizzazioni mappale 15600 sub.10-11-12-13.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Sup. coperta esistente
Altezza massima ammessa:	media delle altezze edifici residenziali confinanti
Volume massimo ammesso:	Volume esistente
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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.87 mapp. 6153 sub.705 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria dell'appartamento per la non corretta identificazione del piano terzo (zona mansardata) che riportava la non corretta posizione del colmo, con una diversa dimensione dei pilastri interni, e una differenza nelle altezze interne. La suindicata variazione catastale non ha comportato la variazione della consistenza dell'unità immobiliare, che è rimasta di 3 vani, ma è cambiata la sup. catastale passando da 66mq a 59mq in quanto si è tenuto in considerazione delle porzioni con altezza interna minore di 1,50m; la sua Rendita catastale, è rimasta invariata.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.87 mapp. 15600 sub.11 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto, la società OMISSIS, aveva acquistato gli immobili trattati nell'atto di vendita del 2003 acquistati dalla società OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2003 al 23/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS.

Note: Con detto Atto la società OMISSIS, con sede a Seriate (BG) c.f. n. OMISSIS, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. OMISSIS vende alla società OMISSIS, con sede a Calcinate, l'OMISSIS rappresentata dal suo Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. OMISSIS, gli immobili in comune di Bergamo siti in via Santa Costanza Cerioli fabbricato costituito da tre unità immobiliari, rappresentate al piano terzo

Publicazione
ripubblicazione o ripro

con annesso ripostiglio e sottoscala, nonché porzione di solaio nel sottotetto; appartamento a piano primo con annessi porzioni di solaio nel sottotetto e cantina al piano interrato; appartamento a piano secondo con annessi porzioni di solaio nel sottotetto e cantina a piano interrato; il tutto censito in Catasto Fabbricati al Fg. BO/16 mappale 6153 sub.1, mappale 5145 sub.9 graffiato col 6153 sub.2 e mappale 5145 sub.10 graffiato col mappale 6153 sub.3, precisando che le cantine comprese nei mappali 5145/9-6153/2 e 5145/10-6153/3 sono poste rispettivamente al piano interrato e cantinato del fabbricato adiacente al mappale 5145; - porzioni di area urbana con volumetria definita pari a 700mc relativa ai soli mappali 5143 e 5144, distinte in catasto Terreni del comune di Bergamo al Fg.87 mappali 33 di 14mq, mappale 34 Ente Urbano di 14mq, mappale 5143 Ente Urbano di 293mq e mappale 5144 E.U. di 350mq, unitamente a detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli art. 1117 e seguenti del c.c.. A seguito della vendita, la società OMISSIS realizzerà un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, rispettivamente denominati "Edificio A" (oggetto di Ristrutturazione) ed "Edificio B" (oggetto di nuova costruzione), per complessive sette unità abitative, sette autorimesse e due cantine.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS.

Note: Il bene oggetto della procedura è pervenuto alla società OMISSIS, con sede in [REDACTED] c.f. OMISSIS, con atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS di Bergamo del 23/12/2005 Rep. 37368/6415, registrato a Bergamo il 27/12/05 al n.14938 S.IT e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 31/12/2015 al nn.84204/S0715, col quale acquista dalla società OMISSIS, con sede a Calcinatè c.f. OMISSIS e rappresentata dal Sig. OMISSIS quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, la piena proprietà 1/1, gli immobili in comune di Bergamo, un appartamento a piano 2° e 3° nel fabbricato A, censito a catasto fabbricati con il Fg. BO/16 mappale 6153 sub.705 ed una autorimessa a piano interrato del fabbricato B identificato al catasto fabbricati al Fg.87 mappale 15600 sub.11.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: Con atto autenticato dal Notaio OMISSIS in data 10.11.2003 rep.n.146656/38582, registrato a Bergamo il 12.11.2003 al n.18940 S.IT ed ivi trascritto con nota in data 13.11.2003 al nn.59070/36631 la società "OMISSIS" ha acquistato in Comune di Bergamo, Censuario Boccaccone alla Via C. Cerioli n.9, dalla società OMISSIS, un complesso immobiliare censito a Catasto Fabbricati, al foglio BO/16, con i mappali 6153/1, 5145/9-6153/2, 5145/10-6153/3 ed a Catasto Terreni, al foglio 87, con i mappali 33, 34, 5143 e 5144. Successivamente la società OMISSIS, ha realizzato un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbricato rispettivamente denominati "EDIFICIO A" (oggetto di ristrutturazione) ed "EDIFICIO B" (oggetto di nuova costruzione) per complessive sette unità abitative, sette autorimesse e due cantine e, in forza di denunce di variazione e di nuova costruzione sono stati originati i mappali oggetto della procedura. Successivamente la società OMISSIS, con sede in Calcinatè, ha venduto alla società OMISSIS, con sede in [REDACTED] con atto notaio OMISSIS di Bergamo Rep. 37368 del 23 dicembre 2005 e trascritto a Bergamo in data 31 dicembre 2005 al nn.83204/S0715, appartamento a piano secondo e terzo nel fabbricato denominato "EDIFICIO A" e autorimessa a piano interrato nel fabbricato denominato "EDIFICIO B" il tutto censito a Catasto Fabbricati rispettivamente con i mappali: 6153 sub.705, Fg. BO/16 (ora fg.87) e 15600 sub.11, Fg.87.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto, la società OMISSIS, aveva acquistato gli immobili trattati nell'atto di vendita del 2003 acquistati dalla società OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2003 al 23/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS.

Note: Con detto Atto la società OMISSIS, con sede a Seriate (BG) c.f. n. OMISSIS, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. OMISSIS vende alla società OMISSIS, con sede a Calcinatè, c.f. OMISSIS, rappresentata dal suo Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. OMISSIS, gli immobili in comune di Bergamo siti in via Santa Costanza Cerioli fabbricato costituito dalle seguenti porzioni immobiliari: - appartamento al piano terra con annesso ripostiglio e sottoscala, nonché porzione di solaio nel sottotetto; appartamento a piano primo con annessi porzioni di solaio nel sottotetto e cantina a piano interrato; appartamento a piano secondo con annessi porzioni di solaio nel sottotetto e cantina a piano interrato; il tutto censito in Catasto Fabbricati al Fg. BO/16 mappale 6153 sub.1, mappale 5145 sub.9 graffiato col 6153 sub.2 e mappale 5145 sub.10 graffiato col mappale 6153 sub.3, precisando che le cantine comprese nei mappali 5145/9-6153/2 e 5145/10-6153/3 sono poste rispettivamente

Publicazione
npublicazione o ripro

mente al piano interrato e cantinato del fabbricato adiacente al mappale 5145; - porzioni di area urbana con volumetria definita pari a 700mc relativa ai soli mappali 5143 e 5144, distinte in catasto Terreni del comune di Bergamo al Fg.87 mappali 33 di 14mq, mappale 34 Ente Urbano di 14mq, mappale 5143 Ente Urbano di 293mq e mappale 5144 E.U. di 350mq, unitamente a detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli art. 1117 e seguenti del c.c.. A seguito della vendita, la società OMISSIS realizzerà un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, rispettivamente denominati "Edificio A" (oggetto di Ristrutturazione) ed "Edificio B" (oggetto di nuova costruzione), per complessive sette unità abitative, sette autorimesse e due cantine.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2005 ad oggi (attuale/proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il bene oggetto della procedura è pervenuto alla società OMISSIS, con sede in [REDACTED] c.f. OMISSIS, con atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS di Bergamo del 23/12/2005 Rep. 37368/6415, registrato a Bergamo il 27/12/05 al n.14938 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 31/12/2015 al nn.84204/50715, col quale acquista dalla società OMISSIS, con sede a Calcinato c.f. OMISSIS e rappresentata dal Sig. OMISSIS quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, la piena proprietà 1/1, gli immobili in comune di Bergamo, un appartamento a piano 2° e 3° nel fabbricato A, censito a catasto fabbricati con il Fg.BO/16 mappale 6153 sub.705 ed una autorimessa a piano interrato del fabbricato B identificato al catasto fabbricati al Fg.87 mappale 15600 sub.11.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: Con atto autentificato dal Notaio OMISSIS in data 10.11.2003 rep.n.146656/38582, registrato a Bergamo il 12.11.2003 al n.18940 S.1T ed ivi trascritto con nota in data 13.11.2003 al nn.59070/36631 la società "OMISSIS" ha acquistato un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbricato rispettivamente denominati "EDIFICIO A" (oggetto di ristrutturazione) ed "EDIFICIO B" (oggetto di nuova costruzione) per complessive sette unità abitative, sette autorimesse e due cantine e, in forza di denunce di variazione e di nuova costruzione sono stati originati i mappali oggetto della procedura. Successivamente la società OMISSIS, con sede in Calcinato, ha venduto alla società OMISSIS, con sede in [REDACTED] con atto notaio OMISSIS di Bergamo Rep. 37368 del 23 dicembre 2005 e trascritto a Bergamo in data 31 dicembre 2005 al nn.83204/50715, appartamento a piano secondo e terzo nel fabbricato denominato "EDIFICIO A" e autorimessa a piano interrato nel fabbricato denominato "EDIFICIO B" il tutto censito a Catasto Fabbricati rispettivamente con i mappali: 6153 sub.705, Fg. BO/16 (ora Fg.87) e 15600 sub.11, fg.87.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a [REDACTED] in data 21/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Nell'ipoteca, la CASSA RURALE - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO- SOCIETA' COOPERATIVA concede mutuo ipotecario alla società OMISSIS, per un capitale di €120.000 + spese €60.000 per un totale di €180.000, da restituirsì in 5 anni; Ipoteca gravante sulle u.l. in comune di Bergamo, al Catasto Fabbricati Fg. 16 particella 6153 sub.705 (abitazione di tipo civile, cons. 3,0 vani, sito in via Santa Costanza Cerioli n.9, piano 2° e 3°) e l'u.l. Fg.87 particella 15600 sub.11 (autorimessa, sita in via Santa Costanza Cerioli n.7, piano 51).

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/10/2010 ai nn. OMISSIS; Si precisa che tale ordinanza è stata annotata di dissequestro e restrizione di beni in data 22/03/2011 al nn.ii. 14782/1105, 24/03/2011 al nn. 15020/3535, 22/11/2011 al nn. 58164/12109, 02/02/2015 al nn.ii 3420/548 e 24/03/2023 al nn. 16746/3332 per immobili non riguardanti la procedura oggetto di stima.

Publicazione o ripro

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 972.477,83; Note: Trattasi di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo gravante su tutta una serie di immobili in diversi comuni in provincia di Bergamo, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio - Società Cooperativa, contro due soggetti, di cui il soggetto n.2 è la società OMISSIS oggetto della presente procedura e gravanti su suoi diversi immobili, tra cui anche quelli oggetto della presente p.e. Nelle annotazioni si fa riferimento a varie restrizioni di beni; si precisa che da visure ipotecarie detta iscrizione risulta annotata di restrizioni di beni in data 01/07/2015 nn.25851/3533 che riguarda immobili in Almenno S. B. e Brembate di Sopra, e in data 08/01/2025 nn.434/94 che riguarda immobili in Suisio, ma non riguardano i beni oggetto della procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 464.191,56; Note: Si precisa che da visure ipotecarie della ipoteca risulta annotata di restrizione di beni in data 08/01/2015 nn.433/93 ma non riguardano i beni oggetto della procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 13/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2024 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Bergamo, al C.F. al Foglio 87 particella 6153 sub.705, A/2 cl. 5 abitazione di tipo civile, consistenza 3,0 vani, sito in via Santa Costanza Cerioli n.9, piano 2° e 3° e l'u.l. al Foglio 87 particella 15600 sub.11, C/6 cl.10 autorimessa, consistenza 22mq, via Santa Costanza Cerioli n.7, piano 5L.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento ente; A rogito di OMISSIS in data 07/01/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 45486,68; Importo capitale: € 22743,34; Note: L'iscrizione di ipoteca da parte dell'Agenzia delle Entrate - Riscossioni riguarda tutta una serie di immobili di proprietà della società esecutata, siti in vari comuni in provincia di Bergamo, tra cui anche alcuni in Bergamo, ma non sono compresi anche quelli oggetto della presente Procedura espropriativa; Tuttavia l'Agenzia delle Entrate - Riscossione è stata ammessa come intervenuta nella procedura in questione (n.561/2004) che risulta creditrice nei confronti di OMISSIS della somma di € 23.071,33, come specificato nella richiesta di intervento presentata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a [REDACTED] in data 21/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Nell'ipoteca, la CASSA RURALE - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO- SOCIETA' COOPERATIVA concede mutuo ipotecario alla società OMISSIS, per un capitale di €120.000 + spese €60.000 per un totale di €180.000, da restituirsì in 5 anni; Ipoteca gravante sulle u.l. in comune di Bergamo, al Catasto Fabbricati Fg. 16 particella 6153 sub.705 (abitazione di tipo civile, cons. 3,0 vani, sito in via Santa Costanza Cerioli n.9, piano 2° e 3°) e l'u.l. Fg.87 particella 15600 sub.11 (autorimessa, sita in via Santa Costanza Cerioli n.7, piano 5L).

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/10/2010 ai nn. OMISSIS; Si precisa che tale ordinanza risulta annotata di dissequestro e restrizione di beni in data 22/03/2011 ai nn. 14782/486, 24/03/2011 ai nn.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

15020/3535,22/11/2011 ai nn.i 58164/12109, 02/02/2015 ai nn.i 3420/548 e 24/03/2023 ai nn.i 16746/3332 per immobili non riguardanti la procedura oggetto di perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISISS contro OMISISS; A rogito di OMISISS in data 04/10/2012 ai nn. OMISISS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2012 ai nn. OMISISS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 972.477,83; Note: Trattasi di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo gravante su tutta una serie di immobili in diversi comuni in provincia di Bergamo, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio - Società Cooperativa, contro due soggetti, di cui il soggetto n.2 è la società OMISISS oggetto della presente procedura e gravanti su suoi diversi immobili, tra cui anche quelli oggetto della presente p.e. Nelle annotazioni si fa riferimento a varie restrizioni di beni; si precisa che da visure ipotecarie detta iscrizione risulta annotata di restrizioni di beni in data 01/07/2015 nn.25851/3533 che riguarda immobili in Almenno S. Bartolomeo, in data 05/04/2018 nn.15835/2219 che riguarda immobili in Almenno S. B. e Brembate di Sopra, e in data 08/01/2025 nn.434/94 che riguarda immobili in Suisio, ma non riguardano i beni oggetto della procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISISS contro OMISISS; A rogito di OMISISS in data 23/04/2019 ai nn. OMISISS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2019 ai nn. OMISISS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 464.191,56; Note: Si precisa che da visure ipotecarie della ipoteca risulta annotata di restrizione di beni in data 08/01/2015 nn.433/93 ma non riguardano i beni oggetto della procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISISS contro OMISISS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISISS in data 13/11/2024 ai nn. OMISISS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2024 ai nn. OMISISS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Bergamo, al C.F. al Foglio 87 particella 6153 sub.705, A/2 cl. 5 abitazione di tipo civile, consistenza 3,0 vani, sito in via Santa Costanza Cerioli n.9, piano 2° e 3° e l'u.l. al Foglio 87 particella 15600 sub.11, C/6 cl.10 autorimessa, consistenza 22mq, via Santa Costanza Cerioli n.7, piano S1.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISISS contro OMISISS; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento ente; A rogito di OMISISS in data 07/01/2025 ai nn. OMISISS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2025 ai nn. OMISISS; Importo ipoteca: € 45486,68; Importo capitale: € 22743,34; Note: l'iscrizione di ipoteca da parte dell'Agenzia delle Entrate - Riscossioni riguarda tutta una serie di immobili di proprietà della società esecutata, siti in vari comuni in provincia di Bergamo, tra cui anche alcuni in Bergamo, ma non sono compresi anche quelli oggetto della presente Procedura espropriativa; Tuttavia l'Agenzia delle Entrate - Riscossione è stata ammessa come intervenuta nella procedura in questione (n.561/2004) che risulta creditrice nei confronti di OMISISS della somma di € 23.071,33, come specificato nella richiesta di intervento presentata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B
I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B
I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 276,99.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già determinate in un apposito documento della perizia:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto di proprietà, Notaio OMISISS Rep. 37368 del 23/12/2005, alle due unità immobiliari oggetto della presente p.e. competono 247,24 mil. per l'appartamento e 35,96 mil. per l'autorimessa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano 2° ed il vano scala di accesso comune del fabbricato è sprovvista di eventuali accorgimenti tecnici per l'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensore o servoscala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazione particolare del fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe C, con un EPgl, nren di 52,02 kWh/mq

Note indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser di APE, codice ident. n.1602400031019 redatto in data 14/12/2019 e valido sino al 14/02/2029.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà 1/1. L'unità immobiliare è regolarmente occupata dai locatari a seguito di contratto di locazione stipulato antecedentemente la data del pignoramento, con scadenza 30/04/2027. Inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 276,99.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto di proprietà, Notaio OMISISS Rep. 37368 del 23/12/2005, all'autorimessa compete 35,96 mil. sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'autorimessa è posta al piano interrato, accessibile da cancello elettrico comandato a distanza, con l'apertura dell'autorimessa e del medesimo tipo, inoltre l'autorimessa ha dimensioni tali per consentire un comodo sbarco ad eventuale disabile su sedia a rotelle, tuttavia trovandosi l'autorimessa a piano interrato e con la scala d'uscita sprovvista di eventuali accorgimenti tecnici per l'eliminazione delle barriere architettoniche (servoscala), l'unità immobiliare non ha i requisiti di accessibilità ma eventualmente di adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazione particolare del fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà 1/1. L'unità immobiliare è regolarmente occupata dai locatari a seguito di contratto di locazione stipulato antecedentemente la data del pignoramento, con scadenza 30/04/2027. Inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

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

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, per la mansarda rifinita comunicante con l'alloggio avente h_{min} >1,50 del 80%, quella dei balconi del 30%. Per quanto riguarda l'autorimessa questo viene valutata al 50% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Mansarda	sup lorda di pavimento	36,65	0,80	29,32
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,30	0,60
		76,65		67,92

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

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

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, per la mansarda rifinita comunicante con l'alloggio avente h_{min} >1,50 del 80%, quella dei balconi del 30%. Per quanto riguarda l'autorimessa questo viene valutata al 50% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	23,85	0,50	11,93
		23,85		11,93

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

Pubblicazione o riproduzione

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con autorimessa pertinenziale vincolata all'appartamento in base alla L. 122/89, pertanto la vendita separata delle due porzioni non è attuabile in quanto vincolate l'una all'altra.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/04/2023 per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone d'affitto indicato sul contratto degli attuali occupanti risulta congruo agli attuali prezzi di mercato e non inferiore ad 1/3 rispetto agli attuali parametri di mercato, pertanto da non considerarsi "vile".

Registrato a Bergamo il 09/05/2023 ai nn.1013

Tipologia contratto: 4 , scadenza 30/04/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026

Data di rilascio: 30/04/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Essendo occupato a seguito di contratto di locazione debitamente registrato in data antecedente al Pignoramento, gli attuali locatari possono continuare a locarlo sino alla scadenza;

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/04/2023 per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone d'affitto indicato sul contratto degli attuali occupanti risulta congruo agli attuali prezzi di mercato e non inferiore ad 1/3 rispetto agli attuali parametri di mercato, pertanto da non considerarsi "vile".

Registrato a Bergamo il 09/05/2023 ai nn.1013

Tipologia contratto: 4 , scadenza 30/04/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026

Data di rilascio: 30/04/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Essendo occupato a seguito di contratto di locazione debitamente registrato in data antecedente al Pignoramento, gli attuali locatari possono continuare a locarlo sino alla scadenza;

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionate le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziosi immobiliari come il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2024, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 e le quotazioni del Borsino Immobiliare e immobiliare. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo secondo il modello MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per

ripubblicazione o ripro

beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e delle unità immobiliari, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 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: - Immobiliare Re/Max

- Immobiliare.it

- Osservatorio case Fiaip

- Borsino Immobiliare.it

- Studio Casa e Casa.it;

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

- €/mq 1300 (min.) finiture Normali

- €/mq 1700 (max) finiture Normali

Box:

- €/mq 940 (min.) finiture Normali

- €/mq 1200 (max) finiture Normali.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.464,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	38,00	€ 1.700,00	€ 64.600,00
Mansarda	29,32	€ 1.700,00	€ 49.844,00
Balcone	0,60	€ 1.700,00	€ 1.020,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.464,00
Valore Finale			€ 115.464,00
Valore corpo			€ 115.464,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.464,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.464,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Bergamo (BG), Via Santa Costanza Cerioli, 9/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.632,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	11,93	€ 2.400,00	€ 28.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.632,00
Valore Finale			€ 28.632,00
Valore corpo			€ 28.632,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.632,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	67,92	€ 115.464,00	€ 115.464,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,93	€ 28.632,00	€ 28.632,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.763,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.972,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 134.360,16

Valore diritto e quota € 134.360,16

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 134.360,16

12.6 Regime fiscale della vendita

Anche se il proprietario è una impresa, ma non avendo eseguito lei i lavori di costruzione e ristrutturazione dei fabbricati e comunque con lavori ultimati nel 2005 e quindi trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione, se la cessione avviene da privato a favore di altro privato, ai sensi dell'art. 1 Testo unico del 26 aprile 1986 n. 131 e articolo 10, comma 3, d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, esulterà dal campo di applicazione IVA, potendo anche utilizzare il regime fiscale agevolato 1° casa, pertanto la vendita non sarà soggetta ad iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Allegati

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Estratto mappa catastale ed elaborati planimetrici;
- E) Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
- F) Elaborato grafico con rilievo delle unità immobiliari;
- G) Ispezioni Ipotecarie;
- H) Note di Iscrizione e Trascrizione;
- I) Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L) Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio;
- M) Documentazione situazione spese condominiali;
- N) Pratica catastale Docfa, variazione per aggiornamento.

28-03-2025

L'Esperto alla stima
OMISSIS



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione