



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 596/2024



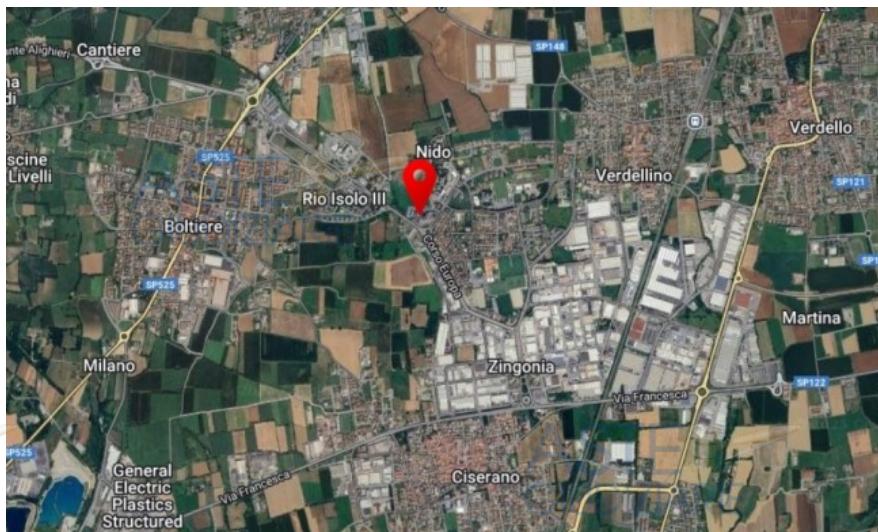
PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B

Partita IVA: 02982610160

Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo

Email: fmeloni@terraria.com

Pec: federica.meloni@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione.....	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA



Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2025 alle 11.15

Creditore Procedente:

Esecutato:



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE



Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 29-01-2025

Data giuramento: 31-01-2025

Data sopralluogo: 13-03-2025





Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione **Zingonia**
Piazza Affari, 36



Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza Affari, 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 12, particella 878, subalterno 33,

scheda catastale del 02/01/1969, indirizzo PIAZZA DEGLI AFFARI, piano 8, comune VERDELLINO (L752) (BG), categoria A/3a, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 386,05

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/11/2023 Pratica n. BG0151414 in atti dal 13/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 151414.1/2023)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

61,19/1000 di comproprietà degli enti comuni del fabbricato Barbara 1,
cui compete quota di 428/1000 degli enti comuni dell'intero "Lotto Barbara"

Confini: piano ottavo confina con enti comuni, appartamento sub 32, area comune
piano interrato confina con area comune, cantina 31, enti comuni, cantina 33

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

I dati catastali coincidono con i dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene si trova a Zingonia, zona del comune di Verdellino, nell'area marginale, confinante con la zona residenziale di villette, caratterizzata da condomini alti e limitrofi ad una strada di intenso traffico. La zona di Zingonia era fortemente degradata, alcuni decisi interventi hanno iniziato a migliorare un po' la situazione. Ad oggi, sentite le forze dell'ordine, il condominio non è considerato zona pericolosa.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.



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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

Il bene oggetto di perizia è un appartamento posto all'ultimo piano di un condominio di otto piani del 1967 realizzato all'interno di una lottizzazione composta da condomini residenziali, struttura alberghiera e strutture commerciali. La lottizzazione nasce sulle due direttive stradali principali della zona Corso Europa e Corso Asia e confina con una zona residenziale di case a uno o due piani da un lato, con campi dall'altro nella località chiamata Zingonia. A circa 1km di distanza c'è il Policlinico San Marco.

Superficie complessiva di circa mq **201,00**

E' posto al piano: 8

L'edificio è stato costruito nel: 1967/1968

L'edificio è stato ristrutturato: facciate appena rifatte

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36;

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio Barbara1 è un edificio a torre che fa' parte di un insieme di più edifici. Le facciate del fabbricato sono state sistamate recentemente grazie ai bonus fiscali. Le parti comuni interne mostrano invece uno scarsissimo livello di manutenzione. L'ascensore non è funzionante.

Varie

Il bene oggetto di perizia è l'appartamento posto all'ottavo e ultimo piano di un condominio della fine degli anni '60. All'ultimo piano ci sono due appartamenti. L'appartamento è caratterizzato dal triplo affaccio ed è costituito da una zona giorno, una cucina abitabile, un disimpegno, due bagni e tre camere. Sui tre lati dell'appartamento gira un terrazzo che è tetto per gli appartamenti sottostanti e che è protetto dallo sporto di gronda della copertura. La vista è completamente libera.

Le facciate e il terrazzo sono state appena rifatte. Con questi lavori è stata fatta la predisposizione per il nuovo armadio per la caldaia ed è stato predisposto il nuovo tubo per l'allaccio del gas.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono in cattive condizioni. L'interno dell'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione e sono mal tenute. Non si sa se gli impianti all'interno dell'appartamento funzionino.

Il condominio è in cattivo stato di manutenzione nelle parti comuni interne, l'ascensore non è funzionante. Al piano interrato c'è una cantina di proprietà.

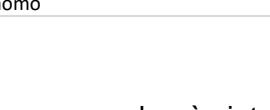
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non si sa se funzionante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo



Note

non si sa se funzionante



Prospetto1



Prspetto2





Terrazzo e vista



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 46/67

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione edificio Barbara

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1967

Rilascio in data 25/02/1967 al n. di prot. 46

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1968

Numero pratica: SCIA 93018670161-05112021-1752

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sanatoria piano seminterrato

Presentazione in data 07/01/2022

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza Affari, 36

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza Affari, 36

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 21/02/2011
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	17. Tessuto urbano da consolidare DESCRIZIONE 17.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole



preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni.

AMBITI DI REGOLAZIONE

17.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano: Piazza Affari Villini di Zingonia Formazioni urbane intensive di via Oleandri Formazioni urbane intensive di via Corso Asia Recinto di via Madre Teresa di Calcutta Tessuto minore di primo impianto Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino Via Marconi All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT.

17.3 Nelle aree di cui al punto 17.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali.

17.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 14.5, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della lr 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento, che può avvenire anche in deroga alle altezze stabilitate nell'allegata tabella 1, deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 14.5, con le seguenti modalità tipologia edilizia obiettivi energetici 1- insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10% 2- insediamenti diffusi: 2.1, 2.2 carico energetico dell'intero edificio non superiore al preesistente 2- insediamenti diffusi: 2.3 conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, riduzione del carico energetico complessivo del 30%

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

17.5 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare, ed all'interno dei singoli ambiti di regolazione, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un ulteriore qualificazione del tessuto urbano, il Piano delle Regole distingue altresì le seguenti tipologie insediativa: fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edili in lottizzazioni diffuse formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edili in lottizzazioni diffuse formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati formatisi in relazione alle strutture territoriali preesistenti fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffuso fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso

17.6 Gli indirizzi di intervento per queste tipologie insediativa devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.

17.7 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua la



	<p>preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni.</p> <p>AMBITI DI REGOLAZIONE</p> <p>17.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano: Piazza Affari Villini di Zingonia Formazioni urbane intensive di via Oleandri Formazioni urbane intensive di via Corso Asia Recinto di via Madre Teresa di Calcutta Tessuto minore di primo impianto Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino Via Marconi All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT.</p> <p>17.3 Nelle aree di cui al punto 17.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali.</p> <p>17.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 14.5, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della lr 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento, che può avvenire anche in deroga alle altezze stabilitate nell'allegata tabella 1, deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 14.5, con le seguenti modalità tipologia edilizia obiettivi energetici 1- insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10% 2- insediamenti diffusi: 2.1, 2.2 carico energetico dell'intero edificio non superiore al preesistente 2- insediamenti diffusi: 2.3 conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, riduzione del carico energetico complessivo del 30%</p> <p>TIPOLOGIE INSEDIATIVE</p> <p>17.5 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare, ed all'interno dei singoli ambiti di regolazione, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un ulteriore qualificazione del tessuto urbano, il Piano delle Regole distingue altresì le seguenti tipologie insediativa: fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edili in lottizzazioni diffuse formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edili in lottizzazioni diffuse formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati formatisi in relazione alle strutture territoriali preesistenti fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffuso fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso</p> <p>17.6 Gli indirizzi di intervento per queste tipologie insediativa devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.</p> <p>17.7 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua la</p>
--	--





correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione alla qualificazione delle prospettive dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della scena urbana. A tal fine negli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio verranno richieste, in questi luoghi, agli interventi, maggiori garanzie di compatibilità con il contesto.

DESTINAZIONI D'USO 17.8 Il tessuto urbano da consolidare è destinato prevalentemente a: abitazioni individuali e familiari (usi Ufa) abitazioni collettive (usi Ufb)

17.9 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga) esercizi di vicinato (usi Uga1) esercizi per la ristorazione (usi Ugb) attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc) terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd) artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge) servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig attrezature alberghiere (usi Uh) Sono considerati esercizi di vicinato Uga1, in deroga a quanto disposto dall'allegato n°1, anche gli esercizi di superficie di vendita fino a 250 mq se dovuti ad ampliamento di esercizi preesistenti.

17.10 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezture sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette.

17.11 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", "Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".

17.12 Per gli edifici, individuati graficamente in tav. R1 con la lettera P, in quanto Fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale, oltre agli usi di cui agli art. 17.8 e 17. 9, ed eventualmente in deroga agli usi 17.11, sono ammessi anche gli usi in atto.

MODALITA' DI INTERVENTO 17.13 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati.

17.14 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1.

17.15 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione

17.16 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 17.8, 17.9, e con le esclusioni di cui all'art. 17.10.

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUAZIONE 17.17 In tutti gli ambiti del tessuto urbano da consolidare, siano essi destinati ad edificazione privata o ad attrezature pubbliche, con esclusione dei corpi idrici fino al ciglio superiore dell'invaso, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora adiacenti alla sezione stradale, si quantifica, mediante indice superficiario, il carico urbanistico ammissibile secondo i valori espressi in tabella 1.

17.18 L'edificazione privata e pubblica è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego



di specifico diritto edificatorio riconoscibile per ogni ambito di regolazione in base ai valori della tabella 1, ad eccezione delle edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all'art. 32, alle attrezzature ambientali ed ai parcheggi pubblici di cui all'art. 32, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, che non richiedono l'impiego di diritti edificatori. I fabbricati destinati a residenza a canone sociale, secondo le modalità definite dall'art. 32 e dal Piano dei Servizi, qualora previsti nell'allegata tabella 1 richiedono l'impiego di diritti edificatori computati al 50%.

17.19 Il diritto edificatorio del lotto di riferimento è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati.

17.20 Qualora la tabella 1 esprima il diritto edificatorio anche in riferimento all'edificabilità residua del PRG previgente, questa può essere riconosciuta solo previa dimostrazione della sua effettiva realizzabilità in ottemperanza anche ai parametri di distanza altezza e superficie coperta del PRG medesimo.

17.21 I lotti con diritti edificatori inferiori al carico urbanistico ammisible, ad eccezione di quelli compresi in piani attuativi con convenzione in corso di validità per i quali, fino alla cessazione della validità della convenzione, valgono i limiti in essa stabiliti, possono essere edificati fino al carico urbanistico ammmissible, mediante l'impiego di diritti edificatori prodotti dalle seguenti aree: lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammmissible, che in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento aree private interne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale al fine della riforma dell'assetto viario per opere afferenti il sistema della mobilità secondo i tracciati individuati in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso, se inferiore, è pari al carico urbanistico ammmissible nel tessuto urbano da consolidare, a quanto espresso dall'art 18.20 per il tessuto produttivo. La riduzione conseguente alla cessione dell'area non comporta una riduzione dei diritti edificatori del lotto originario. aree private edificate interne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale per incremento delle dotazioni territoriali rappresentate in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso è pari al 50% del carico urbanistico ammmissible. aree private esterne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale al fine della riforma dell'assetto viario o per incremento delle dotazioni territoriali secondo le modalità espresse in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso è pari a 0,15 mq x mq aree individuate come Bosco (ambiti B3a, B4c e B4d) dal Documento di Piano, per esse si assume il diritto edificatorio di cui all'art 33.1. Tale diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale. aree individuate come Orti Urbani (ambito B3c) dal Documento di Piano, per esse si assume il diritto edificatorio di cui alla Tabella 1. Tale diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale. diritti edificatori corrispondenti alla demolizione di fabbricati per la realizzazione di dotazioni territoriali con le modalità di cui all'art. 17.24 diritti edificatori corrispondenti alla demolizione di fabbricati nel nucleo di antica formazione con le modalità di cui all'art.

16.12 diritti edificatori corrispondenti alla diminuzione di carico urbanistico prodottasi dalla realizzazione di dotazioni territoriali diritti edificatori non impiegati nelle aree pubbliche, solo qualora non vi sia la disponibilità dei diritti di cui ai punti precedenti 17.22 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art. 17.21 possono essere nuovamente ceduti ad altri lotti con diritti edificatori inferiori al carico urbanistico ammmissible solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della nuova costruzione. Essi inoltre possono essere ceduti



per gli interventi nel tessuto produttivo ed artigianale che ne richiedono l'acquisizione.

17.23 Al fine di incentivare la cessione bonaria senza procedura espropriativa delle aree private riconosciute di interesse pubblico per l'incremento delle dotazioni necessarie al sistema della mobilità, nel caso di cessione non onerosa, al cedente viene riconosciuto un diritto aggiuntivo pari al 50% del carico urbanistico ammissibile dell'area ceduta, se interna al perimetro urbanizzato.

17.24 Nelle aree private individuate come dotazioni territoriali, qualora detta area interferisca con un fabbricato legittimamente esistente, e qualora il fabbricato stesso venga demolito e l'area ceduta all'amministrazione entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente PdR, si determina un titolo edificatorio, liberamente spendibile nelle aree di cui all'art. 17.21, pari a 4 volte la SLP esistente per i fabbricati. Tale valore è ridotto a 2 volte per i fabbricati ad uso accessorio.

17.25 E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SLP, di: box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento; gazebo, pergolati e piscine, con un limite di altezza massima di m. 2,40 (per i gazebo ed i pergolati).

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE 17.26 Al fine della qualificazione del paesaggio urbano, gli interventi sui fabbricati e sugli spazi aperti, dovranno altresì rispettare le prescrizioni dell'art. 11 dell'allegata Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale, e, dalla data della loro entrata in vigore, dovranno essere conformi sia alle prescrizioni del Regolamento del Verde che a quelle degli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti.

17.27 Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici.

17.28 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, i cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 40.

17.29 Nel tessuto urbano da consolidare, le recinzioni devono essere realizzate in coerenza alle recinzioni presenti nel contesto, privilegiando l'uniformità e la semplicità dei materiali, ed entro un'altezza massima pari a m 1,90, con una trasparenza pari ad almeno il 50%. Le recinzioni con rete di filo di ferro sono ammesse solo nelle recinzioni interne. E' possibile la deroga alle presenti norme, previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio, solo per specifiche esigenze di natura compositiva legate alla qualità del progetto edilizio di riferimento.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza Affari, 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda catastale compare un tavolato di divisione della zona ingresso che non è presente. La difformità non è rilevante ai fini della rendita catastale.

Note: l'appartamento necessita di un intervento interno di ristrutturazione, in quel frangente si procederà all'aggiornamento della scheda catastale secondo i lavori che verranno fatti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 29/06/1987.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marinelli, in data 24/07/1970, ai nn. 158065/2881; trascritto a Bergamo, in data 06/08/1970, ai nn. 13321/10657.

Titolare/Proprietario:



dal 29/06/1987 al 21/09/2001.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sormani, in data 29/06/1987, ai nn. 50961/16473; trascritto a Bergamo, in data 22/07/1987, ai nn. 20725/13787.



Titolare/Proprietario:



dal 21/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di BOLZONI DR MAURO, in data 21/06/2001, ai nn. 48686/9274; trascritto a Bergamo, in data 26/09/2001, ai nn. 38357/28601.

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



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 12/12/2024 ai nn. 8557 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2024 ai nn. 66606/48251.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 06/04/2005 ai nn. 339 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2005 ai nn. 22262/14761

Non sono riportate annotazioni o cancellazione ma la procedura di pignoramento 171/2005, come da comunicazione degli uffici del Tribunale di Bergamo è stata estinta in data 12/12/2008.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Affari, 36

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1353,94.

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: 4608,32.

Altre informazioni:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

61,19/1000 di comproprietà degli enti comuni del fabbricato Barbara 1, cui compete quota di 428/1000 degli enti comuni dell'intero "Lotto Barbara"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ascensore non è funzionante

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup linda di pavimento	130,00	1,00	130,00
Terrazzo	sup linda di pavimento	66,00	0,25	16,50
Cantina	sup linda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		201,00		147,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: D1/Periferica/ZINGONIA, ZONA INDUSTRIALE, FERROVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 930

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni similari di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Verdellino;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI
 Consultazione valori immobiliari dichiarati
 Dati mercato immobiliare Borsino immobiliare
 Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Verdellino (BG), Piazza Affari, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.262,00.

Il criterio di stima è quello della stima diretta-comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni similari di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	130,00	€ 700,00	€ 91.000,00
Terrazzo	16,50	€ 700,00	€ 11.550,00
Cantina	0,50	€ 700,00	€ 350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.900,00
non funziona ascensore, stato spazi condominiali detrazione del 22.00%			€ -22.638,00
Valore Finale			€ 80.262,00
Valore corpo			€ 80.262,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.262,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.262,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



A	Abitazione di tipo economico [A3]	147,00	€ 80.262,00	€ 80.262,00
---	-----------------------------------	--------	-------------	-------------



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimbors forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.608,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 74.654,00

Valore diritto e quota € 74.654,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.654,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato costruito o ristrutturato internamente più di 5 anni fa'

17-04-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni

