

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 79/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione **Abbazia**
via Brugali, già via Case Sparse

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONI

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2023 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 09-05-2023

Data giuramento: 12-05-2023

Data sopralluogo: 06-07-2023

Cronologia operazioni peritali: in data 15/05/2023: contatto telefonico e via mail con il Custode per definizione data e modalità del sopralluogo; visure ipo-catastali e ricerca atti esistenti sul portale del Comune di Albino. In data 07/06/2023: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Albino. In data 22/06/2023: accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico di Albino. In data 06/07/2023: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. 26/07/2023 e succ. ispezioni ipotecarie.

Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione **Abbazia**
via Brugali, già via Case Sparse

Lotto: 001 - ABITAZIONI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24020 frazione: ABBAZIA, Via Brugali (catastralmente via Case sparse)

Note: Gli immobili, facenti parte di un unico edificio, sono identificati al Nuovo Catasto Urbano al: Foglio: 18 - Particella: 1864 - Sub: 2 - A3 abitazione di tipo economico - Piano Terra Foglio: 18 - Particella: 1864 - Sub: 3 - A3 abitazione di tipo economico - Piano Primo Foglio: 18 - Particella: 1864 - Sub: 4 - A3 abitazione di tipo economico - Piano Primo Foglio: 18 - Particella: 1864 - Sub: 5 - C2 porticato (magazzino/locale di deposito) - Piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1., foglio 18, particella 1864, subalterno 2, indirizzo via Case Sparse, piano terra, comune Albino, categoria A3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 163, escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 539,70

Derivante da: data di presentazione 17-10-1985, quindi da Impianto meccanografico del 1987. Ultima Variazione del 9-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confina con giardino bene comune (mapp. 1864-sub. 1) su tutti i lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1., foglio 18, particella 1864, subalterno 3, indirizzo via Case Sparse, piano primo, comune Albino, categoria A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 255,65

Derivante da: data di presentazione 17-10-1985, quindi da Impianto meccanografico del 1987. Ultima Variazione del 9-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord, est e a ovest affaccia su giardino bene comune (mapp. 1864-sub. 1), a sud confina con sub. 4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1., foglio 18, particella 1864, subalterno 5, indirizzo via Case Sparse, piano seminterrato, comune Albino, categoria C2, classe 2, consistenza 51 mq, superficie 55 mq, rendita € 107,99

Derivante da: data di presentazione 17-10-1985, pratica BG 0342300, in Atti dal 23-10-2007 per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO. Ultima Variazione del 9-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A est confina con terrapieno, a nord, ovest e a sud affaccia su giardino bene comune (mapp. 1864-sub. 1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1., foglio 18, particella 1864, subalterno 4, indirizzo via Case Sparse, piano primo, comune Albino, categoria A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 255,65

Derivante da: data di presentazione 17-10-1985, quindi da Impianto meccanografico del 1987. Ultima Variazione del 9-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord confina con sub. 3. A est, sud e a ovest affaccia su giardino bene comune (mapp. 1864-sub. 1).

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

Sì.

Note generali: Si precisa che i mappali 1864 subb. 2-3-4-5, oggetto di pignoramento, insistono su mappale 1864 sub. 1 ente urbano (giardino) bene comune non censibile a tutti i suddetti subalterni e quest'ultimo è individuato al Nuovo Catasto Terreni con superficie di are 52 ca 70.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio immobiliare si trova in un contesto prettamente collinare-montano, nella frazione di Abbazia di Albino, che si sviluppa sul lato orografico sinistro della Valle del Lujo, a sua volta tributaria da sinistra della Val Seriana. Il nucleo storico di Abbazia si suddivide in numerose contrade, che mantengono ancora oggi tracce della tradizione rurale, e si compone di un piccolo centro raccolto nel fondovalle attorno all'Abbazia di San Benedetto; da una di queste contrade, in particolare dalla via Tribulina si sale per via Gatti e via Brugali, già via Case Sparse, quindi si prosegue per tutta la via Brugali fino ad un bivio dove si tiene la sinistra e salendo verso il bosco a destra si apre una prima e piccola strada privata da cui si raggiungono gli immobili oggetto della presente relazione peritale.

Caratteristiche zona: periferica di rilevanza paesaggistica

Area urbanistica: collinare e montana a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: tramvia della TEB (Tramvie Elettriche Bergamasche); funivia per Selvino.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria di 1° e 2° grado (buono), negozi al dettaglio (suff), Ristoranti/Bar (suff), Polizia locale (buono), Farmacia (suff), Scuola dell'Infanzia (buono), Agriturismo (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: zone montane

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo; Trescore Balneario, Selvino.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Misma, Valle del Lujo, vari sentieri Cai e altri, tra cui il sentiero Agostino Noris e l'antica mulattiera Albino-Selvino (segnavia 550), posta sul versante destro della valle dell'Albina.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Benedetto; Cascina Piazza e Gatti; Chiesa di Santa Maria del Misma; Ex Fornace (via delle Miniere Monte Pizzo).

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 - Casello Seriate 21 km, Ferrovia Stazione Albano sant'Alessandro-Bergamo 17 km, Aeroporto Orio al Serio Bg 23 km, Teb-stazione Albino 5,2 km, Autobus 5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si tratta di un edificio di villeggiatura a due piani fuori terra con sottotetto, attualmente costituito da un appartamento al piano terra e due appartamenti al piano primo, serviti da una scala esterna. Dotato di terre-no/giardino collinare tutt'intorno, parzialmente occupato ad est da un'area in battuto di cemento con campo da basket e a nord con lastrico per spazio conviviale. All'edificio principale si unisce un porticato nel giardino aperto ad est verso valle, una grande terrazza esterna-lastrico solare, sul retro rispetto all'ingresso, e affacciantesi a ovest, raggiungibile da una ulteriore scala esterna posta sul lato nord dell'edificio. E infine, a ovest, un paio di locali magazzino/caldaia si aprono sul retro a piano terra.

All'edificio si accede da strada privata carrabile di altra proprietà su cui insiste diritto di servitù di passaggio

(V. atto notarile allegato), quindi attraverso un percorso di scalini posti nel giardino si giunge agli ingressi degli appartamenti.

L'appartamento al piano terra (sub. 2) si compone di locale pranzo-soggiorno con camino, ripostiglio, cucina, locale dispensa (individuata al Catasto come cantina), due bagni, un corridoio di disimpegno e di sei camere. Complessivamente ha una superficie lorda commerciale di 163 mq.

Il piano primo è suddiviso in due appartamenti, uno con affaccio a nord (sub. 3) di 85 mq slp commerciale, uno con l'affaccio a sud (sub. 4) di 83 mq slp commerciale.

L'appartamento a nord si raggiunge tramite scala esterna, quindi da piccolo pianerottolo comune, e si compone di un grande soggiorno-cottura, di un disimpegno, di due camere con affaccio a nord e di un bagno aerato con affaccio a ovest.

Anche l'appartamento a sud si raggiunge tramite scala esterna, quindi da piccolo pianerottolo comune, e si compone di un grande soggiorno-cottura, di un disimpegno, di tre camere con affaccio a sud e di un bagno aerato con affaccio a ovest.

Il porticato/deposito, individuato con sub. 5, di mq 55, si colloca più a valle rispetto all'edificio e si apre verso est. Ad esso si accede tramite la già richiamata strada privata.

Superficie complessiva di circa mq **386,00**

E' posto al piano: seminterrato del porticato/magazzino + terra-primo e sottotetto delle abitazioni

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: di mappale 1864 al NCEU.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'immobile si presenta in discrete condizioni, considerato che è chiuso da tempo ed è stato privo quindi di manutenzione. Si ravvisano episodi di umidità di risalita al piano terra e segni di pregresse infiltrazioni d'acqua sul soffitto in una camera al piano primo. Da revisionare serramenti esterni ed impianti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: in c.a. con frontalini in lamiera condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da revisionare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: scuri in legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: intonaco e piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Ascensore</i>	Note: assente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da verificare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa
Varie	
Sono stati qui elencati gli elementi costruttivi e di finitura validi per tutti gli appartamenti, essendo gli stessi pressoché simili.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	disuso
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1775/71 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: riforma fabbricato civile ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1970 al n. di prot. 16532/1576

Rilascio in data 15/04/1971 al n. di prot. 1775

Abitabilità/agibilità in data 28/05/1972 al n. di prot. 1536

NOTE: Variante presentata in data 13/05/1971 al prot. 6773 per ampliamento e abbassamento di un piano.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24020 frazione: ABBAZIA, Via Brugali (catastralmente

via Case sparse)Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie di Variante presentano le seguenti difformità: PIANO TERRA (sub. 2): è indicata un'unica finestra in luogo di due; PIANO PRIMO (sub 3): è stato aperto un grande soggiorno con camino che ha inglobato parzialmente l'angolo cottura e una camera; il corridoio di disimpegno risulta meno lungo ed esso distribuisce due camere da letto con affaccio a nord e in fondo un bagno con l'affaccio ad ovest; PIANO PRIMO (sub 4): nel soggiorno è stato inglobato l'angolo cottura. TUTTI I PIANI: la scala esterna posta all'angolo sud est è stata realizzata a due rampe parallele in luogo di unica rampa posta obliquamente all'edificio. Non vi è traccia nelle planimetrie di progetto della terrazza realizzata a ovest, né della scala esterna posta sul lato nord che la raggiunge, né del locale caldaia sul retro.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica delle planimetrie degli interni; rappresentazione del piano interrato con locale caldaia. Esterni: esatta rappresentazione della scala realizzata angolo sud est; rappresentazione della scala a nord e della terrazza a ovest al piano primo.

Oneri di regolarizzazione	
sanzione	€ 1.000,00
spese tecniche	€ 6.000,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Note: Le spese di regolarizzazione sono puramente indicative di un ordine di grandezza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24020 frazione: ABBAZIA, Via Brugali (catastralmente via Case sparse)

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 4 al PGT
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n° 16 del 29.03.2019
Zona omogenea:	SISTEMA AMBIENTALE A1
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 34-41 NTA del Piano delle Regole zona A1: aree rurali prevalentemente destinate alla tutela naturalistica e del paesaggio ed alla produzione agricola e zootecnica. In sintesi sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento in misura non superiore al 20% della SLP esistente e comunque con un massimo di mq 50 di SLP. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Giunta Comunale previo parere del Responsabile Unico del Procedimento, concedere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato. L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale è quella esistente. Nelle aree strettamente di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie come chioschi da giardino (gazebo) e pergolati. La loro realizzazione è ammessa senza computo nella superficie coperta e nel volume previsti per la zona purché presentino i requisiti definiti dal Regolamento Edilizio. Nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali è consentita inoltre, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione di piscine in muratura ad uso privato - nel numero massimo di una per edificio e/o complesso immobiliare indipendentemente dal numero di alloggi - da realizzarsi preferibilmente entro il piano naturale del terreno avente superficie massima di mq. 50,00. Tali costruzioni non dovranno alterare la natura morfologica e ambientale dei luoghi; i percorsi e le aree pavimentate perimetrali dovranno avere una superficie contenuta ed essere realizzati con materiali ambientalmente appropriati.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	altezza esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	20% della SLP esistente
Altro:	Indici qui indicati validi per edifici a destinazione residenziale già esistenti.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24020 frazione: ABBAZIA, Via Brugali (catastalmente via Case sparse)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali presentano le seguenti difformità: PIANO TERRA (sub. 2): è indicata un'unica finestra in luogo di due; PIANO PRIMO (sub 3): è stato aperto un grande soggiorno con camino che ha inglobato parzialmente l'angolo cottura e una camera; il corridoio di disimpegno risulta meno lungo ed esso distribuisce due camere da letto con affaccio a nord e in fondo un bagno con l'affaccio ad ovest; PIANO PRIMO (sub 4): nel soggiorno è stato inglobato l'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e diritti di segreteria

Descrizione delle opere da aggiornare: Previa presentazione di pratica edilizia sono da modificare le planimetrie di tutti i subalterni.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 2.000,00
Diritti di segreteria	€ 300,00
Totale oneri: € 2.300,00	

Note: Si specifica che gli oneri di regolarizzazione sono puramente indicativi e si riferiscono genericamente alla variazione di n. 4 schede e dell'estratto mappa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/02/2008**. 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: Costituzione di servitù reale e perpetua di transito pedonale, carrale e con autoveicoli della strada di accesso con relativa manutenzione in caso di uso (vedasi il presente Atto notarile Allegato).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito ai mappali 1864 subb. 2 e 5. Nel suddetto vi è Costituzione di servitù reale e perpetua di transito pedonale, carrale e con autoveicoli della strada di accesso con relativa manutenzione in caso di uso (vedasi il presente Atto notarile Allegato). La proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato, in particolare il giardino comune di cui al MAPPALE 1864 sub. 1 (bene comune non censibile) spetta ai suddetti subalterni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito ai mappali 1864 subb. 3 e 4. Nel suddetto vi è Costituzione di servitù reale e perpetua di transito pedonale, carrale e con autoveicoli della strada di accesso con relativa manutenzione in caso di uso (vedasi il presente Atto notarile Allegato). La proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato, in particolare il giardino comune di cui al MAPPALE 1864 sub. 1 (bene comune non censibile) spetta ai suddetti subalterni.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345.600,00; Importo capitale: € 192.000,00; Note: Rif. ai mappali 1864 subb 2 e 5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 302400,00; Importo capitale: € 168000,00; Note: Rif. ai mappali 1864 subb 3 e 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12000; Importo capitale: € 7436,71.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 17000,00; Importo capitale: € 14461,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

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: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Brugali (catastalmente via Case sparse)

Nessuno.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: np.

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: np.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup lorda di pavimento	163,00	1,00	163,00
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Porticato/magazzino aperto	sup lorda di pavimento	55,00	0,33	18,15
		386,00		349,15

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: 2-2022

Zona: Albino-Fiobbio-Vallalta

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: turistica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Accessori:

ABITAZIONE 1. lastrico solare	Posto al piano primo Valore a corpo: € 3750 Note: Bene comune ai subalterni pignorati.
ABITAZIONE 2. Centrale termica	Posto al piano terra Valore a corpo: € 1000 Note: Locali al piano terra sul retro dell'edificio beni comuni
ABITAZIONE	Identificato al n. mappale 1864 sub. 1

3. Giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 5270 mq mq Destinazione urbanistica: ente urbano- bene comune Valore a corpo: € 42000 Note: mappale 1864 sub. 1 ente urbano (giardino) bene comune non censibile a tutti i suddetti subalterni e quest'ultimo è individuato al Nuovo Catasto Terreni con superficie di are 52 ca 70.
ABITAZIONE 4. Sottotetto non abitabile	Posto al piano terzo Composto da unico vano Valore a corpo: € 12000 Note: Bene comune ai subalterni pignorati.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene opportuno valutare gli immobili qui descritti in un UNICO LOTTO, poiché facenti parte del medesimo edificio di villeggiatura.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa che esiste un Comodato d'uso verbale ai sensi dell'Art. 1803 e succ. del Codice civile relativamente all'utilizzo del mappale 1864 (bene comune non censibile e identificato con il terreno/giardino intorno all'intero edificio) per il periodo decorrente dal 1-01-2018 al 31-12-2018 rinnovabile di anno in anno fino ad eventuale disdetta (vedasi Allegato).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte. Date le condizioni manutentive attuali dell'intero edificio e la posizione a forte connotazione paesaggistica, si considera congruo un valore di 750€/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Albino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, 2022.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate- Comune di Albino-Abbazia, anno 2022, II semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni non recenti in Abbazia-Valle del

Lujo: valori compresi tra min 600€/mq e max 900€/mq.;

Altre fonti di informazione: FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;
www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);
www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso lastrico solare, con annesso Centrale termica, con annesso Giardino, con annesso Sottotetto non abitabile Albino (BG), via Brugali, già via Case Sparse

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 261.862,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano terra	163,00	€ 750,00	€ 122.250,00
Appartamento piano primo	85,00	€ 750,00	€ 63.750,00
Appartamento piano primo	83,00	€ 750,00	€ 62.250,00
Porticato/magazzino aperto	18,15	€ 750,00	€ 13.612,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 261.862,50
Valore corpo			€ 261.862,50
Valore accessori			€ 58.750,00
Valore complessivo intero			€ 320.612,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.612,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso lastrico solare, con annesso Centrale termica, con annesso Giardino, con annesso Sottotetto non abitabile	349,15	€ 320.612,50	€ 320.612,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **€ 48.091,88**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 9.300,00**

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 263.220,63

Valore diritto e quota € 263.220,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 263.220,63**

Allegati

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure e ispezioni)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (Estratto di Pgt PR, pratiche edilizie)

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia_79_2023_ei_privacy

-Succinta-perizia_79_2023_ei

-Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari_79_2023_ei

-Dichiarazione_trasmissione_perizia_79_2023_ei

-Identificativi catastali beni periziati_79_2023_ei

23-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago