# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**
**N° Gen. Rep. 256/2023**

**PROMOSSA DA**
OMISSIS

**CONTRO**
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**
Dott. BRUNO CONCA



# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Sironi
**Codice fiscale:** SRNMRC69E17F205P
**Studio in:** Via Borghetto 2 - 24020 TORRE BOLDONE
**Email:** m.sironi@arsarchitettando.it
**Pec:** marco.sironi@archiworldpec.it

Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione **Comenduno di Albino**
Via Santa Maria n.30

## INDICE

### Lotto: 001 - Casa di civile abitazione

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28-01-2024 alle 10:15
**Creditore Procedente:** OMISSIS
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS
**Esecutato:** OMISSIS
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Sironi
**Data nomina:** 11-07-2023
**Data giuramento:** 19-07-2023
**Data sopralluogo:** 16-11-2023
**Cronologia operazioni peritali:**
1. Accesso al portale SISTER per reperimento ispezioni catastali in data 01/09/2023.
2. Richiesta di accesso agli atti in comune di Albino in data 16/11/2023.
3. Supralluogo con custode data 16/11/2023.
4. Ufficio tecnico pratiche edilizie non disponibili in data 22/11/2023.

Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione **Comenduno di Albino**
Via Santa Maria n.30

## Lotto: 001 - Casa di civile abitazione

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

**Identificativo corpo: Abitazione al piano rialzato.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Comenduno di Albino, Via Santa Maria n.30**
Note: L'abitazione è di tipo civile ma censita come abitazione di tipo popolare e, vista la conformazione della stessa, si ritiene che non possa essere suddivisa in più lotti.

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Ultima residenza nota Via Santa Maria n.30 - Albino (BG). Cancellato dall'Anagrafe della Popolazione Residente (APR) il 15/01/2018 per emigrazione all'estero a Dakar ([redacted]).

**Eventuali comproprietari:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: 1. OMISSIS nato in [redacted] il [redacted] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS nato in [redacted] il [redacted] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 9/DE, particella 1620, subalterno 6, scheda catastale Variazione del 17/01/1995 in atti dal 22/05/1998 per divisione-fusione, indirizzo Via Santa MAria n.30, piano Rialzato, comune Albino (BG), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 115, rendita € 232,41
Derivante da: VARIAZIONE del 17/01/1995 in atti dal 22/05/1998 - DIVISIONE-FUSIONE L. N. 449/97 (n. 1221/1995)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non esistono i millesimi di proprietà
Confini: Piano rialzato da nord in senso orario: a nord/est con sub.9 vano scala e pianerottolo esterno BCNC, a sud/est affaccio su proprietà comune, a sud/ovest verso proprietà pubblica e a nord/ovest verso terrapieno. Piano primo: a nord/est con sub.9 vialetto BCNC, a sud/est in parte con sub.7 di altra proprietà e in parte con sub.9 vano scala BCNC, sud/ovest e nord/ovest affaccio verso proprietà pubblica. Piano secondo: a nord/est affaccio verso giardino della stessa proprietà, a sud/est con sub.8 di altra proprietà, a sud/ovest verso proprietà pubblica e a nord/ovest affaccio verso giardino della stessa proprietà.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**
I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in via Santa Maria n.30 in comune di Albino (BG) nella località di Comendunoo e dista circa 15 Km da Bergamo, capoluogo di provincia. Il comune di Albino conta circa 17.450 abitanti ed è situato parte in zona pianeggiante e parte in zona pedecollinare su una superficie di 31,81 Kmq e una densità abitativa di circa 548,57 abitanti/kmq. Il territorio comprende una parte a fondo valle e una parte pedemontana con una quota sul livello del mare, per la zona più densamente abitata, di 342 mt s.l.m. La zona dov'è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è prevalentemente a carattere residenziale fornito di negozi e servizi di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** periferica 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.
**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di prima necessità (Buona), Farmacia (Buona), Mezzi di trasporto pubblico (Sufficiente), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola Primaria (Buona), Scuola Secondaria di 1° grado (Buona), Scuola Secondaria di 2° grado (Buona)
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Località turistica di Selvino.
**Attrazioni storiche:** Cartiere Pigna in comune di Alzano Lombardo.
**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 350 mt, Fermata tram TEB 2 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione al piano rialzato**

L'immobile è localizzato in via Santa Maria n.30 in comune di Albino in località Desenzano al Serio posto al piano rialzato di un piccolo edificio di quattro piani costituito da n.3 unità immobiliari con destinazione abitazione e da uno con destinazione autorimessa.
L'appartamento si trova in uno stato conservativo appena sufficiente e presenta in alcune zone segni di umidità di risalita.
Esternamente, il fabbricato rispecchia la vetustà della finitura delle facciate e delle parti comuni in generale, come anche il vano scala interno nel quale si rilevano evidenti segni di infiltrazioni e umidità.
All'unità immobiliare si accede tramite il vano scala comune che da accesso anche alle pertinenze della stessa posizionate ai piani superiori.

Superficie complessiva di circa mq **233,00**
E' posto al piano: rialzato
L'edificio è stato costruito nel: Non è stato possibile reperire le pratiche edilizie in quanto non presenti nell'archivio comunale
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,79 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente
**Condizioni generali dell'immobile:** Come precedentemente indicato l'appartamento si trova in sufficiente stato manutentivo come anche le parti comuni dell'edificio.

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| *Infissi esterni* | tipologia: **anta singola e doppia a battente**<br>materiale: **alluminio**<br>protezione: **tapparelle**<br>materiale protezione: **pvc** |

| | |
|---|---|
| | condizioni: **discrete** |
| *Infissi interni* | tipologia: **a battente**<br>materiale: **legno e vetro**<br>condizioni: **sufficienti** |
| *Pareti esterne* | materiale: **non rilevabile**<br>coibentazione: **non rilevabile**<br>rivestimento: **intonaco colorato**<br>condizioni: **scarse** |
| *Pavim. Interna* | materiale: **piastrelle di ceramica**<br>condizioni: **buone** |
| *Plafoni* | materiale: **rasati a gesso**<br>condizioni: **sufficienti** |
| *Portone di ingresso* | tipologia: **anta singola a battente**<br>materiale: **acciaio e legno**<br>accessori: **maniglia**<br>condizioni: **buone** |
| *Rivestimento* | ubicazione: **cucina**<br>materiale: **ceramica**<br>condizioni: **buone** |
| *Rivestimento* | ubicazione: **bagno**<br>materiale: **ceramica**<br>condizioni: **buone** |
| **Impianti** | |
| *Citofonico* | tipologia: **audio**<br>condizioni: **sufficienti**<br>conformità: **non disponibile** |
| *Elettrico* | tipologia: **sottotraccia**<br>tensione: **220V**<br>condizioni: **sufficienti**<br>conformità: **non disponibile** |
| *Gas* | tipologia: **sottotraccia**<br>alimentazione: **metano**<br>rete di distribuzione: **tubi in rame**<br>condizioni: **buone**<br>conformità: **non disponibile** |
| *Idrico* | tipologia: **sottotraccia**<br>alimentazione: **diretta da rete comunale**<br>rete di distribuzione: **non rilevabile**<br>condizioni: **sufficienti**<br>conformità: **non disponibile** |
| *Termico* | tipologia: **autonomo**<br>alimentazione: **metano**<br>rete di distribuzione: **tubi in rame**<br>diffusori: **termosifoni in alluminio**<br>condizioni: **buone**<br>conformità: **non disponibile** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| | |
|---|---|
| **Impianto elettrico:** | |
| *Esiste impianto elettrico* | SI |
| *Epoca di realizzazione/adeguamento* | non nota |
| *Note* | Non è stata fornita alcuna certificazione. |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | SI |
| *Tipologia di impianto* | Autonomo con caldaia murale e caloriferi in alluminio. |
| *Stato impianto* | Discreto |
| *Potenza nominale* | 22 Kw |
| *Epoca di realizzazione/adeguamento* | non nota |
| *Note* | Non è stata fornita alcuna certificazione. |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | NO |
| **Impianto antincendio:** | |
| *Esiste impianto antincendio* | NO |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | NO |
| *Esistenza carri ponte* | NO |
| **Scarichi:** | |
| *Esistono scarichi potenzialmente pericolosi* | NO |

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione al piano rialzato.**
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Comenduno di Albino, Via Santa Maria n.30**

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il muro tra i locali denominati disimpegno e cantina risulta essere demolito fino a una quota di 1 mt. ed è presente, in questi due locali, un ribassamento di 17 cm finito a perlinatura in legno. Di fatto il locale che sulla scheda catastale è denominato cantina e diventato soggiorno, quello indicato come soggiorno è diventato cucina, quello indicato come cucina in camera da letto mentre il cucinino è di fatto utilizzato come lavanderia. Non può essere regolarizzata la destinazione d'uso del locale cantina in soggiorno perchè sprovvisto di aperture e quindi difforme da quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene al fine di assicurare e garantire un'adeguata aeroilluminazione. Dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come indicato sulla scheda catastale.
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Ripristino del muro divisorio tra cantina e disimpegno

| **Oneri di regolarizzazione** | |
|---|---|
| *Sanzione* | € 1.000,00 |
| *Pratica edilizia* | € 1.000,00 |
| | **Totale oneri: € 2.000,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nonostate sia stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Albino (BG), non si è riusciti a trovare traccia dei permessi autorizzativi. In ogni caso di rileva che il muro tra i locali denominati disimpegno e cantina risulta essere demolito fino a una quota di 1 mt. ed è presente, in questi due locali, un ribassamento di 17 cm finito a perlinatura in legno. Di fatto il locale che sulla scheda catastale è denominato cantina e diventato soggiorno, quello indicato come soggiorno è diventato cucina, quello indicato come cucina in camera da letto mentre il cucinino è di fatto utilizzato come lavanderia. Non può essere regolarizzata la destinazione d'uso del locale cantina in soggiorno perchè sprovvisto di aperture e quindi difforme da quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene al fine di assicurare e garantire un'adeguata aeroilluminazione. Dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come indicato sulla scheda catastale.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione al piano rialzato.**
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Comenduno di Albino, Via Santa Maria n.30**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | 17. Nuclei di antica formazione (Grado d'intervento CS3). Il PGT fissa il perimetro dei "Nuclei di antica formazione" e individua gli edifici ricompresi nelle Tavole "Nuclei di antica formazione" in scala 1:1000 allegate al PGT. Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 18 "Gradi d'intervento per gli edifici nei "Nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici" delle presenti norme. L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammessi nei "Nuclei di antica formazione" sono quelli esistenti salvo specifica previsione del PGT. La destinazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita dalle presenti norme. All'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti legittimamente assentiti, o comunque legalmente edificati, ai quali il PGT non abbia attribuito uno specifico grado d'intervento sono da intendersi assoggettati al grado CS4. 18. Gradi d'intervento per gli edifici nei "Nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici". Gli interventi ammissibili in relazione ai gradi d'intervento sono i seguenti: - CS1 Sono consentiti gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; - CS2 Sono consentiti gli interventi edilizi rivolti alla ricostituzione dell'organismo architettonico, alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture. Sono ammessi: a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro comprese quelle prospettanti su cortili interni e rientranze, con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti. Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati. Ove necessario sono ammesse le modifiche alle facciate atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse. E' vietata in ogni caso la realizzazione di nuovi balconi o terrazze. b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente. c) gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche. - CS3 Sono consentiti gli interventi volti a trasformare gli edifici mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente con conservazione delle facciate e delle coperture. Sono ammessi: a) le modifiche delle facciate finalizzate alla ricostituzione dell'impianto originario delle stesse; b) il rifacimento con materiali tradizionali delle coperture con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'altezza |

massima del fabbricato è da intendersi quella esistente. c) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. d) la demolizione e ricostruzione di parti fatiscenti dell'edificio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. In ogni caso non è consentita la demolizione e ricostruzione totale, anche se fedele, dell'edificio. - CS4 Sono consentiti gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi al fine di migliorarne l'inserimento ambientale e ridurne l'impatto sul tessuto circostante. Sono ammessi: a) La ricomposizione delle facciate in coerenza con le trasformazioni interne; b) Il rifacimento e la modifica delle coperture al fine di un migliore inserimento ambientale con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini allo scopo di raggiungere il rapporto areoilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; c) la sostituzione dei materiali costruttivi e di finitura al fine di migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio; d) la demolizione parziale o totale degli edifici fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e la loro successiva ricostruzione entro i limiti volumetrici preesistenti con possibilità di variarne le forme originarie; e) per gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione è inoltre consentito l'ampliamento nella misura massima del 5 % del volume esistente nell'ambito di interventi di riqualificazione degli interi immobili. Per gli interventi previsti sugli edifici isolati di valore storico ed artistico rimangono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle specifiche schede dell'Inventario degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici". I gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici ricomprendono sempre gli interventi contemplati nei gradi precedenti. Indipendentemente dal grado d'intervento attribuito ai singoli edifici, i progetti dovranno obbligatoriamente prevedere in rapporto all'entità degli interventi l'eliminazione delle aggiunte prive di valore storico e/o ambientale e degli elementi in contrasto con l'architettura originaria degli immobili (es. tapparelle, balconi in cls, contorni delle finestre in marmo sottile, ecc.) compatibilmente con la tipologia di intervento proposto e la salvaguardia dei seguenti elementi: · volte, archi, solai in legno di pregevole fattura; · manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.); · affreschi e decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; · manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.; · murature in pietra di pregevole fattura; · pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura; · ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario. 19. Modifica delle modalità d'intervento previste dal grado d'intervento. A seguito della valutazione di specifici ed approfonditi studi e rilievi, nel rispetto della finalità di tutela dei valori storici, artistici, documentari e del paesaggio, valutata in rapporto alla effettiva qualità e valore storico culturale e ambientale dell'immobile, può essere motivatamente concessa, previo giudizio di globalità e senza che ciò costituisca variante al PGT, la modifica degli interventi ammissibili previsti dal grado d'intervento; nel caso in cui venga ritenuta ammissibile la demolizione e ricostruzione potrà essere valutata anche la traslazione dell'area di sedime purché finalizzata ad un miglior inserimento ambientale della costruzione. Il giudizio di globalità è una valutazione sulla compatibilità o meno dell'intervento proposto, costituisce la verifica di congruità degli interventi proposti con le finalità di tutela e valorizzazione dei valori storici, artistici, documentari, paesaggistici relativi all'edificio ed alle aree di pertinenza e viene espresso dalla Giunta Comunale. La modifica del grado d'intervento a seguito del giudizio di globalità comporta la possibilità di realizzazione di tutti gli interventi ammessi dal nuovo grado. 20. Ampliamento degli "Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici". Fatte salve le previsioni specifiche nelle schede dell'Inventario ed i limiti più restrittivi stabiliti dall'articolo 38 "Edifici esistenti nel Sistema Ambientale", l'ampliamento degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai

| | |
|---|---|
| | nuclei storici" ricadenti nel sistema ambientale avverrà con le seguenti modalità: - gli edifici isolati di valore storico ed artistico classificati con i gradi 1 e 2 sono soggetti al mantenimento dei volumi esistenti ferma restando la demolizione degli elementi in contrasto e non autorizzati dove prescritta specificatamente nella scheda; - per gli edifici classificati con il grado 3 è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo nella misura massima del 5 % del volume esistente considerato al netto degli elementi in contrasto e non autorizzati di cui la scheda prescriva la demolizione; - per gli edifici classificati con il grado 4 e 5 è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo nella misura massima del 10 % del volume esistente considerato al netto degli elementi in contrasto e non autorizzati di cui la scheda prescriva la demolizione. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | esistente |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | esistente |
| Volume massimo ammesso: | 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: Abitazione al piano rialzato.**
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Comenduno di Albino, Via Santa Maria n.30**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il muro tra i locali denominati disimpegno e cantina risulta essere demolito fino a una quota di 1 mt. ed è presente, in questi due locali, un ribassamento di 17 cm finito a perlinatura in legno. Di fatto il locale che sulla scheda catastale è denominato cantina e diventato soggiorno, quello indicato come soggiorno è diventato cucina, quello indicato come cucina in camera da letto mentre il cucinino è di fatto utilizzato come lavanderia. Non può essere regolarizzata la destinazione d'uso del locale cantina perchè sprovvisto di aperture e quindi difforme da quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene. Dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come indicato sulla scheda catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/07/2001 al 01/07/2005. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/2005 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.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, sono state soggette ai seguenti passaggi di proprietà: 1 - A OMISSIS nato in [redacted] in data [redacted] C.F. OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato in [redacted] in data [redacted] C.F. OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di cui alla procedura è pervenuto per atto del Notaio

OMISSIS del 01/07/2005 repertoriio n.8950/1262 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bergamo in data 09/07/2005 al numero di Registro Generale 41967 e numero di Registro Particolare 26164 da potere di OMISSIS nato in [redacted] in data [redacted] C.F. OMISSIS per i diritti pri a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata in [redacted] in data [redacted] C.F. OMISSIS. 2 - A OMISSIS per i diritti pri a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS per i diritti pri a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 04/07/2001 repertorio n.24495 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bergamo in data 07/07/2001 al numero di Registro Generale 26590 e numero di Registro Particolare 19568 da potere di OMISSIS nato a [redacted] C.F. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al piano rialzato

## 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 al piano rialzato**
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Albino (BG), Via Santa Maria n.30**
Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00.
**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:** 0,00. Non è stato possibile appurarle perchè l'edificio non ha una gestione condominiale.

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'edificio è constituito da 4 unità immobiliari e il condominio non è costituito e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per rendere accessibile l''immobile è necessario posare un montascale sulla rampa di accesso al vano scala dell''edificio. Resterebbero comunque inaccessibili le pertinenze poste sul retro dello stesso.
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nassuno
**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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.
**Avvertenze ulteriori:** Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Albino (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione al piano rialzato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Appartamento p. rialzato | sup lorda di pavimento | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Cantina p. rialzato | sup lorda di pavimento | 19,00 | 0,50 | 9,50 |
| Terrazzo p. rialzato | sup lorda di pavimento | 52,00 | 0,25 | 13,00 |
| Ripostigio p. 1° | sup lorda di pavimento | 11,00 | 0,50 | 5,50 |
| Giardino p. 1° | sup lorda di pavimento | 60,00 | 0,10 | 6,00 |
| Terrazzo p. 2° | sup lorda di pavimento | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| | | **233,00** | | **116,75** |

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: 1-2023

Zona: Albino-periferica zona D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura dell'immobile non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:
- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 900,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione al piano rialzato. Abitazione di tipo popolare [A4]**
**Albino (BG), Via Santa Maria n.30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.567,50.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Appartamento p. rialzato | 80,00 | € 900,00 | € 72.000,00 |
| Cantina p. rialzato | 9,50 | € 900,00 | € 8.550,00 |
| Terrazzo p. rialzato | 13,00 | € 900,00 | € 11.700,00 |
| Ripostigio p. 1° | 5,50 | € 900,00 | € 4.950,00 |
| Giardino p. 1° | 6,00 | € 900,00 | € 5.400,00 |
| Terrazzo p. 2° | 2,75 | € 900,00 | € 2.475,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 105.075,00 |
| In base all'andamento del mercato detrazione del 10.00% | | | € -10.507,50 |
| Valore corpo | | | € 94.567,50 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 94.567,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 94.567,50 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione al piano rialzato | Abitazione di tipo popolare [A4] | 116,75 | € 94.567,50 | € 94.567,50 |

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**
Valore intero medio ponderale € 92.567,50
Valore diritto e quota € 92.567,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **92.567,50**

### 12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di registro.

**Allegati**
ALLEGATI_PDF.pdf
LOTTO 001
Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale
Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PDF_PRIVACY.pdf
LOTTO 001
Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale
Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip
Fotografie e immagini schede catastali

Torre Boldone (BG), 06-12-2023

L'Esperto alla stima
**Arch. Marco Sironi**

