



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 19/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it



Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione
Via Bonelli n.1

INDICE

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione su più livelli con box	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Abitazione su più livelli con box	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Abitazione su più livelli con box	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Abitazione su più livelli con box	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione su più livelli con box	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione su più livelli con box	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Abitazione su più livelli con box	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
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava

Data nomina: 27-02-2025

Data giuramento: 28-02-2025

Data sopralluogo: 18-04-2025

Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetrie in data 28/02/2025.
2. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 07/03/2025.
3. Richiesta certificati anagrafici presso i Comuni di Albino (BG) e Gavi (AL) il 10/03/2025.
4. Richiesta di accesso agli atti in comune di Albino (BG) in data 11/03/2025.
5. Ricevuto dal Comune di Albino (BG) estratto di matrimonio e certificato di residenza di 13/03/2025.
6. Sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albino (BG) per accesso agli atti in data 25/03/2025.
7. 1° Sopralluogo con custode in data 18/04/2025. 8. Sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albino (BG) per valutazione difformità edilizie con responsabile tecnico in data 09/05/2025.

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione su più livelli con box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bonelli n.1**

Note: L'abitazione è di tipo civile 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: Libero - Regime Patrimoniale: Divorziato - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di BERGAMO N. 973/2020 - R.G.N. 1734/2020 in data 08/07/2020 pubblicata il 20/07/2020, passata in giudicato il 08/03/2021 e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Divorziata - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di BERGAMO N. 973/2020 - R.G.N. 1734/2020 in data 08/07/2020 pubblicata il 20/07/2020, passata in giudicato il 08/03/2021 e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** 1. OMISSIS

- Proprieta' 1/2 2. OMISSIS

Proprieta' 1/2, foglio 1, particella 1168, subalterno

701, scheda catastale T367073 del 13/03/1998, indirizzo Via Bonelli n.1, interno 1, piano Terra, comune Albino, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 289,22

Derivante da: VARIAZIONE del 13/03/1998 in atti dal 13/03/1998 DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. F01528.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà.

Confini: Piano terra da nord in senso orario: a nord/est verso cortile comune, a sud/est verso passaggio comune ai box, sud/ovest affaccio verso scivolo di accesso ai box, a nord/ovest verso sub. 702 altra proprietà. Piano primo da nord in senso orario: a nord/est affaccio su cortile comune, a sud/est in aderenza con edificio di cui al mappale 1174, sud/ovest affaccio verso scivolo di accesso ai box, a nord/ovest verso sub. 702 altra proprietà. Piano secondo da nord in senso orario: a nord/est affaccio su cortile comune, a sud/est in aderenza con edificio di cui al mappale 1174, sud/ovest verso scivolo di accesso ai box, a nord/ovest verso sub. 702 altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** 1. OMISSIS

- Proprieta' 1/2 2. OMISSIS

- Proprieta' 1/2, foglio 1, particella 1168, subalterno

709, scheda catastale T367074 del 13/03/1998, indirizzo Via Bonelli n.1, piano interrato, comune Albino,

categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita € 66,93

Derivante da: VARIAZIONE del 13/03/1998 in atti dal 13/03/1998 DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. F01528.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà.

Confini: Partendo da nord in senso orario: a nord/est verso sub. 710 altra proprietà, a sud/est verso scivolo comune di accesso ai box, sud/ovest verso il mappale 1649 e a nord/ovest verso via Bonelli.

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 Bonelli n.1 nel territorio del comune di Albino (BG) in posizione centrale 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 Km² 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 dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è centrale e a carattere residenziale con un tessuto urbano fornito di negozi e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necessità (Buona), Supermercato (Buona), Farmacia (Buona), Mezzi di trasporto pubblico (Buona), 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: Comune di Albino (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Località turistica di Selvino.

Attrazioni storiche: Cartiere Pigna in comune di Albino (BG).

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 100 mt, Fermata tram TEB 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione su più livelli con box**

L'immobile è situato in Bonelli n.1 in posizione semi centrale rispetto al centro del Comune di Albino (BG) e fa parte di un edificio di tre piani fuori terra più uno interrato composto da quattro unità abitative e due box auto.

L'appartamento è disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto) mentre il box si trova la piano interrato al quale si accede direttamente dallo scivolo scoperto.

L'appartamento si trova in uno stato conservativo buono, con alcune componenti delle finiture da normalizzare, come anche il box.

Esternamente, il fabbricato rispecchia la vetustà della finitura delle facciate con fessurazioni dell'intonaco dovute all'assestamento statico dell'edificio.

All'abitazione e al box si accede tramite il cortile interno.

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: S1-T-1°-Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. PT h. 2,50 - P1 h

2,70 - Sottotetto hm 2,03

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile in questione è un edificio residenziale di tre piani fuori terra e uno interrato ed è situato in una via stretta e caratteristica di un borgo o paese di collina o montagna. La facciata è intonacata in un vivace color giallo ocra, con uno zoccolino in pietra alla base che ne protegge la parte inferiore. Il tetto è a falde, coperto con tegole in cotto e sporgente con travi in legno a vista che ne evidenziano lo stile tradizionale.

L'edificio è posto all'interno di una corte privata, accessibile tramite un cancello in ferro battuto. All'interno del cortile è realizzato in massetto di autobloccanti ed è presente una rientranza che funge da copertura per i posti auto.

Le finestre e portefinestre sono in legno, tutte dotate di persiane con un balcone con ringhiera in ferro e legno. È visibile anche un passaggio carrabile coperto che attraversa il corpo dell'edificio che serve per dare accesso ai due box interrati posti sul retro dell'edificio.

L'edificio appare in buone condizioni generali, sebbene si notino alcune crepe superficiali sull'intonaco. L'architettura e i materiali sono specifici di una costruzione tradizionale ristrutturata e mantenuta con criteri moderni ma rispettosi del contesto locale.

Internamente l'abitazione si presenta in buono stato manutentivo con alcune parti relative ai serramenti (interni ed esterni) da sistemare.

Il piano terra è composto da ingresso, una camera, un disimpegno e un bagno/lavanderia con un terrazzo al quale si accede dalla camera. Al piano primo troviamo il soggiorno con angolo cottura e un balcone, oltre che al pianerottolo di arrivo e un bagno. Il piano sottotetto è suddiviso con un corridoio, una camera da letto matrimoniale, una cameretta e un ripostiglio. Quest'ultimo non avendo i requisiti per l'abitabilità, non può ospitare locali con la predetta destinazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole a scomparsa materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: Il dato relativo alla coibentazione è stato rilevato dalla Relazione Tecnica Lg. 10/91 allegata alla domanda di agibilità.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco colorato

	condizioni: sufficienti Note: Il dato relativo alla coibentazione è stato rilevato dalla Relazione Tecnica Lg. 10/91 allegata alla domanda di agibilità.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano sottotetto
<i>Plafoni</i>	materiale: rasatura a gesso condizioni: buone Riferito limitatamente a: Solaio tra piano terra e primo.
<i>Plafoni</i>	materiale: Tetto in legno a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: Solaio tra piano primo e sottotetto.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: Serratura a doppia mappa condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: lavanderia materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Lavanderia al piano terra
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Bagno al piano primo
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito serizzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra piano terra e primo
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra piano primo e sottotetto
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: conformità non consegnata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: buone conformità: presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Conformità reperita dalla documentazione allegata alla richiesta di agibilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con radiatori in ghisa
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	26,7 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Conformità reperita dalla documentazione allegata alla richiesta di agibilità
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**Numero pratica: 106/MAG/1995**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 28/09/1995 al n. di prot. 28159

Rilascio in data 06/05/1996 al n. di prot. 2547

Abitabilità/agibilità in data 19/03/1999 al n. di prot. 7114

Numero pratica: 129/AUT/97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione muro di confine

Oggetto: opere di completamento

Rilascio in data 26/05/1997 al n. di prot. 129/AUT/97

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione su più livelli con box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bonelli n.1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano difformità relativamente alla sagoma interna del muro interno di sinistra in prossimità dell'ingresso al subalterno 709 (box auto). Si rilevano difformità interne relativamente al subalterno 701 consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo sottotetto oltre che alla sagoma del balcone al piano terra e ad un lucernario sul tetto. Inoltre l'altezza media del sottotetto dichiarata nei permessi edilizi è di mt. 1,75 mentre quella rilevata è di mt. 1,92.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere sanabili mediante CILA in sanatoria. Visto l'amento di volume del sottotetto sarà necessario il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria	€ 2.000,00
Oneri di urbanizzazione	€ 550,00
Sanzione	€ 2.500,00
Totale oneri: € 5.050,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rilevano difformità relativamente alla sagoma interna del muro interno di sinistra in prossimità dell'ingresso al subalterno 709 (box auto). Si rilevano difformità interne relativamente al subalterno 701 consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo sottotetto oltre che alla sagoma del balcone al piano terra e ad un lucernario sul tetto. Inoltre l'altezza media del sottotetto dichiarata nei permessi edilizi è di mt. 1,75 mentre quella rilevata è di mt. 1,92.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione su più livelli con box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bonelli n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 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. Art. 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 ridurre 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 variane 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.
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 con aumento massimo del 5%
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 su più livelli con box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bonelli n.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano difformità interne relativamente al subalterno 701 consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo sottotetto oltre che alla sagoma del balcone al piano terra e ad un lucernario sul tetto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale a seguito di CLIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si rileva la conformità catastale relativamente al subalterno 709 (box auto). Si rilevano difformità interne relativamente al subalterno 701 consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo sottotetto oltre che alla sagoma del balcone al piano terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1998 al 29/12/2006. 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 29/12/2006 al 28/05/2008. 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 28/05/2008 al 24/06/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-06-2008 al n.24337 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/06/2008 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.

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 oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Bergamo, del 24/06/2008 rep. 53686, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 27/06/2008 al n. 24338 di formalità; Favore: OMISSIS nata a e OMISSIS nato a , per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; Contro: OMISSIS nato a , OMISSIS nato ad e OMISSIS nato ad , per 1/3 della piena proprietà ciascuno;
2. Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio registro di Clusone il 28/05/2008, denuncia 62 volume 248, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 13/08/2008 al n. 31208 di formalità; Favore: OMISSIS nato a , OMISSIS nato a [REDACTED] e OMISSIS nato ad coniuge e figli per 1/3 della piena proprietà ciascuno; Contro: OMISSIS nata a , deceduta il per la piena proprietà; NB: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27/06/2008 al n.24337 di formalità;
3. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Bergamo, 29/12/2006 rep. 48138/30718, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 03/01/2007 al n. 622 di formalità; Favore: OMISSIS nata a per la piena proprietà; Contro: OMISSIS nata a [REDACTED] 07/1972 e OMISSIS nato a [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno;
4. Originariamente di proprietà di: OMISSIS nata a [REDACTED] e OMISSIS nato [REDACTED] il 10/10/1968, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Gandino, del 27/11/1998 rep. 57540, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 02/12/1998 al n. 33477 di formalità.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165000,00; Importo capitale: € 110000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 27/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su più livelli con box

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 su più livelli con box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albino (BG), Via Bonelli n.1

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. Lo stabile non è costituito in condominio e

non è amministrato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Soltanto per quanto riguarda il piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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 su più livelli con box

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	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	45,00	0,50	22,50
Balcone P.1	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
Balcone P.T.	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
Giardino	sup lorda di pavimento	21,00	0,10	2,10
		161,00		108,21

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: Albino - Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

Accessori:

Abitazione su più livelli con box 1. Box	Identificato al n. -- Posto al piano Interrato Composto da Vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 37,00 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 24000
--	--

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

Note: L'abitazione risulta essere occupata dalla sig.ra OMISSIS e dal figlio OMISSIS di anni 19 (assente all'atto del sopralluogo)

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.): 1400,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione su più livelli con box. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Albino (BG), Via Bonelli n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.494,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	78,00	€ 1.400,00	€ 109.200,00
Sottotetto	22,50	€ 1.400,00	€ 31.500,00
Balcone P.1	3,30	€ 1.400,00	€ 4.620,00
Balcone P.T.	2,31	€ 1.400,00	€ 3.234,00
Giardino	2,10	€ 1.400,00	€ 2.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.494,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 151.494,00
Valore corpo			€ 151.494,00
Valore accessori			€ 24.000,00
Valore complessivo intero			€ 175.494,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.494,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione su più livelli con box	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	108,21	€ 175.494,00	€ 175.494,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.550,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 169.944,00

Valore diritto e quota

€ 169.944,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 169.944,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di registro.



Allegati

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini visure e schede catastali

Bergamo, 12-05-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava

