



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 258/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 338-3949100
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Autorimessa	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Appartamento	17
Corpo: Autorimessa	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Appartamento	18
Corpo: Autorimessa	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: Appartamento	19

Corpo: Autorimessa..... 19

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19

Criterio di stima 19

Fonti d'informazione 19

Valutazione corpi..... 19

Adeguamenti e correzioni della stima..... 20

Prezzo base d'asta del lotto..... 20



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2026 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: OMISSIS - OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Data nomina: 19-08-2025

Data giuramento: 27-08-2025

Data sopralluogo: 25-09-2025



Beni in Algua (BG)
Località/Frazione Sambusita



Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] cod. fisc. OMISSIS, foglio 3, particella 456, subalterno 5, scheda catastale 7744 sub a, indirizzo via frazione Sambusita, 33, interno 63, piano Rialz. - Sem-1, comune Algua, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 278,37

Derivante da: Testamento olografo datato 06/05/1987 in morte di OMISSIS detta OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dal riparto spese condominiali risulta che i millesimi di proprietà delle parti comuni spettanti al sig. OMISSIS sono 15,90

Confini: a sud a.u.i. identificata con l'interno 62 sugli altri tre lati area comune

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] cod. fisc. OMISSIS, foglio 3, particella 456, subalterno 6, scheda catastale 7744 sub b, indirizzo via frazione Sambusita, 33, interno 63, piano Sem, comune Algua, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 17,04

Derivante da: Testamento olografo datato 06/05/1987 in morte di OMISSIS detta OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dal riparto spese condominiali risulta che i millesimi di proprietà delle parti comuni spettanti al sig. OMISSIS sono 15,90

Confini: a sud e ad ovest con area comune a nord e ad est con A.U.I. identificata con l'interno n. 62

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è parte d'un villaggio denominato "La Baita" composto da villette bifamiliari sparse sul fianco della montagna. Sia l'appartamento che l'autorimessa sono parte d'una bifamiliare posta al termine della strada privata interna che collega le varie unità abitative. Come riportato nel regolamento di condominio il complesso turistico/residenziale è dotato di alcune attrezzature comuni quali tre baite e relativi arredi e attrezzature, campo da bocce e relative attrezzature, campo da calcio e relative attrezzature oltre che i relativi sottoservizi quali rete gas, rete acqua potabile, rete energia elettrica, rete fognaria, ecc.

Caratteristiche zona: periferica zona di villeggiatura

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola d'infanzia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 30 Km - 45 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Laghetto di Algua - Cascata del mulino di Rigosa.

Attrazioni storiche: Ruder torre di rigosa - chiesa corpus domini.

Principali collegamenti pubblici: 10 minuti in auto dalla SS470 che conduce a Villa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Porzione di villetta bifamiliare indipendente disposta su tre livelli così composta:

Piano seminterrato con disimpegno di collegamento al box di pertinenza, un wc/lavanderia, un ripostiglio e scala interna di collegamento al piano superiore;

Piano rialzato con ampio terrazzo con vista panoramica sulla vallata, ingresso e soggiorno con tipico caminetto, zona pranzo con angolo cottura, bagno con antibagno e scala a giorno di collegamento al piano superiore;

Piano primo mansardato con zona a soppalco, due camere da letto ed un bagno.

L'immobile è termoa autonomo a gas-metano, il tutto in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **131,43**

E' posto al piano: seminterrato - rialzato - primo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risulta ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Seminterrato mt 2,20 - Piano Rialzato mt 2,70 - P.P. mansardato con H media di circa m 3,00

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: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: Trattasi del cancello di tutto il comparto edilizio. questo è posto all'inizio della strada privata interna che serve le varie unità residenziali.
Infissi esterni	tipologia: a battente

	materiale: legno con vetro semplice protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Gli infissi al piano seminterrato sono in ferro
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cemento condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura rivestimento: Intonaco tipo terranova condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Porfido - cemento - ceramica sul balcone condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica, parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tipo terranova condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: Apertura priva di blindatura condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: Esterna rivestimento: Realizzata in ferro e legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: realizzata tutta in legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico</i>	tipologia: solo campanello Note: Campanello fuori dalla porta
<i>Condizionamento</i>	tipologia: Assente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: Funzionante
<i>Fognatura</i>	condizioni: funzionante
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: funzionante
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia

condizioni: **funzionante****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976/1978
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità non è stata fornita dal comune con l'accesso agli atti - E' stata rilasciata l'abitabilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo i corpi riscaldanti sono indipendenti tipo fran coil
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976/1978
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità non è stata fornita dal comune con l'accesso agli atti - E' stata rilasciata l'abitabilità
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







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Autorimessa di pertinenza della residenza

Superficie complessiva di circa mq **20,79**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,20

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: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: Lamiera verniciata condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: rustico tinteggiato condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: Funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976/1978
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità non è stata fornita dal comune con l'accesso agli atti - E' stata rilasciata l'abitabilità

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
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





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: Pratica iniziale

Rilascio in data 08/03/1976 al n. di prot. 634

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: variante alla pratica edilizia n. 6

Rilascio in data 24/07/1978 al n. di prot. 526

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: Autorizzazione di Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1978 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: Pratica iniziale

Rilascio in data 08/03/1976 al n. di prot. 634

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: variante alla pratica edilizia n. 6

Rilascio in data 24/07/1978 al n. di prot. 526

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: Autorizzazione di Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1978 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato le modifiche sono interne. Al piano rialzato oltre alle piccole modifiche interne vi sono piccole differenze nel balcone con la scala di accesso disposta diversamente rispetto a quanto approvato. Al piano primo esternamente la sagoma non cambia non è stato riportato il tetto che copre il balcone di ingresso ma questo è stato disegnato nei prospetti (considero errore grafico), vi sono poi modifiche interne e soprattutto una riduzione della finestra d'una camera. questa riduzione non solo non rientra nelle tolleranze costruttive ma non garantisce i rapporti areolilluminanti (requisiti igienico sanitari) pertanto la finestra deve essere allargata.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria ed opere edili per ampliare la finestra

Descrizione delle opere da aggiornare: Per le difformità varie oblazione di € 1.032,00 Costo del tecnico per redigere la pratica € 3.000,00 Opere edili per ampliare la finestra € 4.000,00

----- Per un totale di € 8.032,00

Oneri di regolarizzazione	
Pratica in sanatoria più opere edili	€ 8.032,00
Totale oneri: € 8.032,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come per l'appartamento la sagoma ha piccole modifiche che rientrano nelle tolleranze costruttive. internamente vi sono spostamenti delle pareti e la porta basculante è leggermente spostata.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Per l'appartamento e l'autorimessa si presenta una sola pratica in sanatoria. I costi per regolarizzare il tutto sono già previsti nella cifra ipotizzata per l'appartamento

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Documento approvato in data 28/03/2014 per alcuni documenti è stata realzzata variante con approvazione in data 28/03/2019
Zona omogenea:	B2 di consolidamento e contenimento stato di fatto a destinazione residenziale art. 27 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 si tratta di parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, dove l'attività edilizia è da considerarsi quasi completamente conclusa. Modalità attuative: intervento diretto Sono ammessi interventi di cui all'art. 27 lettera a), b), c), d), della LR 12/2005 e ampliamenti nei limiti degli indici previsti al comma 4 del presente articolo. Gli interventi possibili sono : - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia.
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:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,00 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Documento approvato in data 28/03/2014 per alcuni documenti è stata realzzata variante con approvazione in data 28/03/2019
Zona omogenea:	B2 di consolidamento e contenimento stato di fatto a destinazione residenziale art. 27 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 si tratta di parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, dove l'attività edilizia è da considerarsi quasi completamente conclusa. Modalità attuative: intervento diretto Sono ammessi interventi di cui all'art. 27 lettera a), b), c), d), della LR 12/2005 e ampliamenti nei limiti degli indici previsti al comma 4 del presente articolo. Gli interventi possibili sono : - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia.
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:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,00 mt

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sambusita

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sambusita

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Pubblicazione di testamento olografo; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Come riportato nella relazione notarile sostitutiva del certificato risulta che: Il subalterno 5 mappale 456 deriva dalla soppressione della scheda n. 7744/a del 1986 (vedi doc catastali allegati) già scheda n. 3292 del 1978; La scheda n. 3292 del 1978 è di proprietà del sig. OMISSIS nato il OMISSIS in forza di atto di pubblicazione di testamento olografo datato 06.5.1987 in morte di OMISSIS detta OMISSIS nata il OMISSIS e deceduta il OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn.OMISSIS0 - non trascritta la relativa denuncia di successione. (vedi anche visura storica per immobile intestati dal 09/08/1994 - Passaggi per causa di morte)

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Pubblicazione di testamento olografo; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Come riportato nella relazione notarile sostitutiva del certificato risulta che: Il subalterno 5 mappale 456 deriva dalla soppressione della scheda n. 7744/a del 1986 (vedi doc catastali allegati) già scheda n. 3292 del 1978; La scheda n. 3292 del 1978 è di proprietà del sig. OMISSIS nato il OMISSIS in forza di atto di pubblicazione di testamento olografo datato 06.5.1987 in morte di OMISSIS detta OMISSIS nata il OMISSIS e deceduta il OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn.OMISSIS0 - non trascritta la relativa denuncia di successione. (vedi anche visura storica per immobile intestati dal 09/08/1994 - Passaggi per causa di morte)

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di pubblicazione di testamento olografo a favore di OMISSIS; Derivante da: Testamento Olografo iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/1994 ai nn. OMISSIS; Il bene pignorato è di proprietà del sig. OMISSIS nato il OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, in forza di atto di pubblicazione testamento olografo datato OMISSIS in morte di OMIS-

SIS detta OMISSIS, nata il OMISSIS e deceduta il OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS0.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.032,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/08/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 715.585,43.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 195.751,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di pubblicazione di testamento olografo a favore di OMISSIS; Derivante da: Testamento Olografo iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/1994 ai nn. OMISSIS; Il bene pignorato è di proprietà del sig. OMISSIS nato il OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, in forza di atto di pubblicazione testamento olografo datato OMISSIS in morte di OMISSIS detta OMISSIS, nata il OMISSIS e deceduta il OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS0.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.032,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/08/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 715.585,43.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 195.751,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Algua (BG),

Nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Algua (BG),

Nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Algua (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00 - € 800,00 circa .

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

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

Sistemazione strada: 850,00 €

- Sistemazione strada: 850,00 €

- Sistemazione ingresso: 1.650,00 €

- Sistemazione giochi nell'area vicino alla baita 3: 1.621,00 €

- Tinteggiatura delle parti in legno Baita 1: 1.900,00 €

- Tinteggiature delle parti in legno baita 2: 1.600,00 €

- Tinteggiature delle parti in legno baita 3: 1.000,00 €

- Aumento della tariffa per il giardiniere: 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Ad oggi non vi sono spese condominiali non pagate. In data 18/08/2025 si è svolta una riunione di condominio nel quale sono stati approvati i preventivi di spesa sopra riportati quali spese straordinarie. Nella stessa assemblea è stato deliberato: 1) incarico all'amministratore per richiedere preventivi inerenti la messa a norma degli impianti elettrici delle tre baite, 2) valutare con preventivi l'eventuale sostituzione delle recinzioni in legno, 3) incarico all'amministratore per richiedere preventivi relativi a sistemazioni nella zona parcheggio ex zona GPL. Sono state inoltre deliberate varie ed eventuali che potrebbero portare ad eventuali ulteriori spese quali: Verifica cedimenti davanti ad alcune abitazioni, ispezione di tratti di fognatura, verifica di infiltrazioni da un muro, sostituire le panchine arrugginite della baita 3, eventuale sostituzione dei lampioni del villaggio, pavimentazione del piazzale davanti alla baita 1, verificare la copertura assicurativa nell'utilizzo dello spazzaneve da parte dei condomini.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 15,90

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La parte al piano seminterrato è accessibile mentre i piani superiori sono raggiungibili tramite scale e non sono installati impianti di risalita (ad esempio servoscala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Algua (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Sono riassunte nelle voci relative all'appartamento.

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: Ad oggi non vi sono spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Vedi millesimi riportati per l'appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'autorimessa è accessibile perché la pavimentazione non presenta salti di quota, la basculante non è elettrificata ma possiede l'apertura manuale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	85,94	1,00	85,94
Balcone	sup lorda di pavimento	15,69	0,33	5,18
Cantina	sup lorda di pavimento	29,80	0,50	14,90
		131,43		106,02

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	20,79	1,00	20,79
		20,79		20,79

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Algua (BG),****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Algua (BG),****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Algua;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI reperiti, riferiti al periodo del 2° semestre 2024, in condizioni normali, sono i seguenti:

- per i box variano da un minimo di €/mq 380,00 ad un massimo di €/mq 560,00;

- per abitazioni di tipo civile variano da un minimo di €/mq 730,00 ad un massimo di €/mq 890;

Per l'autorimessa applico il prezzo unitario di €/mq 500,00.

Per quanto riguarda l'appartamento ho trovato una trattativa relativa ad un immobile collocato nella frazione Sambusita dalle foto sembra simile al nostro immobile e la quotazione è pari ad €/mq 683,00.

Considerata tale trattativa ed il valore OMI minimo nella perizia applico un valore unitario di €/mq 700,00. per l'appartamento applico un valore unitario di €/mq.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]****Algua (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.214,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	85,94	€ 700,00	€ 60.158,00
Balcone	5,18	€ 700,00	€ 3.626,00
Cantina	14,90	€ 700,00	€ 10.430,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.214,00
Valore Finale			€ 74.214,00
Valore corpo			€ 74.214,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 74.214,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.214,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Algua (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.395,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	20,79	€ 500,00	€ 10.395,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.395,00
Valore Finale			€ 10.395,00
Valore corpo			€ 10.395,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.395,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.395,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	106,02	€ 74.214,00	€ 74.214,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,79	€ 10.395,00	€ 10.395,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.032,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 76.577,00

Valore diritto e quota € 76.577,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 76.577,00



Allegati

A_NRGE 258-2025.zip
B_NRGE 258-2025_Succinta Perizia_ei_(1).pdf
C_NRGE 258-2025_Perizia_ei_Privacy_(1).pdf
D_NRGE 258-2025_Scheda di Controllo_(1).pdf
E_NRGE 258-2025_Identificativi Catastali.rtf
F_NRGE 258-2025_Valori OMI_(1).pdf
G_NRGE 25-2025_Schede Catastali_(1).pdf
H_NRGE 258-2025_Storica+Ipotecaria_(1).pdf
I_NRGE 258-2025_Stato di Possesso dei Beni_(1).pdf
L_NRGE 258-2025_Documenti Comune Alqua_(1).pdf
M_NRGE 268-2025_Conformità Urbanistica_(1).pdf
N_NRGE 258-2025_Conformità Edilizia+Catastale+Superficie_(1).pdf
O_NRGE 258-2025_Rilievo Fotografico_(1).pdf
P_NRGE 258-2025_Riepilogo Costi_(1).pdf



10-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani

