



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 500/2023

ASTE GIUDIZIARIE PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRI'





## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Leyla Ciagà  
**Codice fiscale:** CGIGZL65D41A794G  
**Partita IVA:** 04651470165  
**Studio in:** P. le San Paolo 28 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 3472736592  
**Email:** leyla.ciaga@gmail.com  
**Pec:** graziella.ciaga@archiworldpec.it



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
via Lunga, 90

## INDICE

### Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale

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

## INDICE

## Lotto: 002 – Ex albergo con terreni

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	14
Corpo: Ex albergo con terreni .....	14
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE.....	16
Corpo: Ex albergo con terreni .....	16
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	18
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	18
Corpo: Ex albergo con terreni .....	18
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	19
Corpo: Ex albergo con terreni.....	19
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	19
Corpo: Ex albergo con terreni .....	19
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	19
Corpo: .....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	20
Corpo: Ex albergo con terreni .....	20
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: Ex albergo con terreni .....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	21
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	21
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	21
Criterio di stima .....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi .....	22
Adegamenti e correzioni della stima .....	22
Prezzo base d'asta del lotto .....	23



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-04-2024 alle 12:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Leyla Ciagà

**Data nomina:** 11-12-2023

**Data giuramento:** 12-12-2023

**Data sopralluogo:** 09-01-2024

### Cronologia operazioni peritali:

09-01-2024 - Sopralluogo a Santa Brigida e colloquio con il tecnico comunale;

10-01-2024 - Primo tentativo di sopralluogo presso l'immobile in Bergamo;

12-01-2024 - Visura presso l'archivio notarile di Bergamo degli atti di provenienza dei beni in Santa Brigida; 17-01-

2024 - Sopralluogo congiunto con la custode presso l'immobile in Bergamo;

30-01-2024 - Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Santa Brigida;

07-02-2024 - Primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bergamo;

21-02-2024 - Istanza per correzione errata intestazione del terreno in Santa Brigida presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo;

21-02-2024 - Secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bergamo; 23-02-2024 - Accesso presso il Tribunale di Bergamo per visionare il Decreto di Trasferimento Immobili dei beni in Santa Brigida.



**Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Porzione di fabbricato.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Lunga, 90**

Note: Si precisa che l'immobile in oggetto, pur trovandosi all'interno del Comune di Bergamo, risulta identificato catastalmente all'interno del Comune di Orio al Serio.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 240, subalterno 701, indirizzo via Lunga, 90, piano T-1-2, comune Orio al Serio, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 121 - totale escluse aree scoperte mq. 121, rendita € 196,00

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 13/11/2001: variazione di classamento - Pratica n. 381649 (n. 13224.1/2001);
- Variazione del 11/08/1998: divisione, demolizione parziale e variazione toponomastica (n. D06985.1/1998);
- Variazione del 01/01/1992: variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: da nord ed in senso orario: - al piano terra: altra unità immobiliare, via Lunga, roggia, altra unità immobiliare e portico e scala comune; - al piano primo: scala comune, affaccio su via Lunga, affaccio su area esclusiva, altra unità immobiliare e loggia comune; - al piano secondo: scala comune, affaccio su via Lunga, affaccio su area esclusiva, altra unità immobiliare e loggia comune.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in una zona periferica del territorio comunale di Bergamo posta al confine con i comuni di Seriate ed Orio al Serio e identificata al Catasto Terreni del Comune di Orio al Serio al foglio 2 mappale 240 - ente urbano di are 04.46. Il fabbricato è adiacente al sedime della Strada Statale della Val Seriana (SS 671), è limitrofo all'area aeroportuale di Orio al Serio e a un'area residenziale del Comune di Seriate.

**Caratteristiche zona:** periferica 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.**Servizi offerti dalla zona:** Fiera di Bergamo (buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comuni di Seriate e Orio al Serio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Pastorale Papa Giovanni a 800 metri (Seriate).

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Bergamo a 4 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus linea urbana 1C - Colle Aperto/Aeroporto a 600 metri, Stazione FS Bergamo a 4 km, Aeroporto Orio al Serio a 3 km, Autobus linea urbana 1B - Stazione FS Bergamo a 600 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Porzione di fabbricato**

L'immobile è costituito da n. 3 monocali su tre piani (Piano Terra, Primo Piano, Secondo Piano con soppalco nel sottotetto) corrispondenti ad una porzione di fabbricato non indipendente con orientamento Nord-est e Sud-Ovest. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1967 e comprende anche altre unità immobiliari. Tutte le unità immobiliari hanno accesso dal cortile sulla via Lunga, dal portico, da un loggiato su due piani e dalla scala. I loggiati sono aperti su un lato e sono rivolti verso il cortile comune che a sua volta è a confine con la Strada Statale della Val Seriana (SS 671). Il cortile, il portico, i loggiati e la scala che collega i tre piani dell'edificio sono tutte parti comuni.

Il monocale al Piano Terra è adibito ad appartamento, ha una superficie netta abitabile di 28,00 mq con un bagno di 5 mq per un totale di superficie lorda di pavimento pari a 46,00 mq.

Il monocale al Primo Piano è adibito a ufficio, ha una superficie netta abitabile di 25,00 mq con un bagno di 4 mq per un totale di superficie lorda di pavimento pari a 39,00 mq.

Il monocale al Secondo Piano è adibito ad appartamento, ha una superficie netta abitabile di 28,00 mq (escluso soppalco) con un bagno di 5 mq per un totale di superficie lorda di pavimento pari a 46,00 mq. Al sottotetto si accede tramite una scala interna e un soppalco (solo parzialmente abitabile) di 15,00 mq. È presente anche un piccolo terrazzo di 6,00 mq. orientato verso la via Lunga.

Vedi Allegato n. 1.1 - Documentazione fotografica.

Superficie complessiva di circa **179,00**

È posto al piano: PT-1P-2P

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri per quanto riguarda le facciate e le parti comuni (scala interna, loggiati e cortile) che necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria. Le condizioni generali dei locali interni sono discrete.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente al solaio tra il Primo e il Secondo Piano.
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente al solaio tra il Piano Terra e il primo Piano
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente al soppalco al Secondo Piano.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente alla trave del Secondo Piano.
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I serramenti hanno i doppi vetri.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente alla porzione di fabbricato oggetto della presente procedura.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente al cortile comune.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingress</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: le porte di accesso ai tre monolocali sono blindate.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: le pareti corrispondenti allo spazio adibito a cucina nei tre monolocali sono in piastrelle di ceramica.
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente alla scala al Secondo Piano di accesso al soppalco.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Note</i>	Gli occupanti non hanno fornito la documentazione relativa alla caldaia che serve i tre monolocali e che è stata sostituita di recente.

<b>Condizionamento e climatizzazione</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: DIA n. 468/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione Straordinaria porzione di fabbricato con formazione di due unità immobiliari

Presentazione in data 10/03/2008 al n. di prot. 468

Rilascio in data 10/03/2008 al n. di prot. 468

**Numero pratica: DIA n. 1049/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Recupero sottotetto a fini abitativi ai sensi della Legge Regionale 20/2005

Presentazione in data 20/05/2008 al n. di prot. 1049

NOTE: La pratica è stata archiviata.

**Numero pratica: DIA n. 130/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria appartamento a Piano Terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/01/2009 al n. di prot. 130

**Numero pratica: Permesso di Costruire n. 7968/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Recupero del sottotetto a fini abitativi ai sensi della Legge Regionale 20/2005.

Presentazione in data 06/10/2008 al n. di prot. 7968

Rilascio in data 21/07/2009 al n. di prot. 7968

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Porzione di fabbricato.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Lunga, 90**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nel monolocale al Secondo Piano il soppalco non corrisponde (è più grande e la posizione della scala è differente) al progetto approvato con PDC 7968/2008. La situazione attuale non è, inoltre, conforme all'attuale regolamentazione edilizia in materia di soppalchi (rapporto tra la superficie dell'ambiente e quella del soppalco). Questa difformità edilizia può, pertanto, essere sanata solo riaprendo i termini del condono edilizio così come previsto dalla normativa vigente in materia di acquisto all'asta con procedura di esecuzione immobiliare.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Porzione di fabbricato.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Lunga, 90**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 86 del 14/05/2010 e pubblicato sul BURL n. 29 del 21/07/2010.
Zona omogenea:	Sistema Insediativo, Città Consolidata, BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie
Norme tecniche di attuazione:	art. 28.2.7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 59 del 16/10/2023
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato a basso grado di trasformabilità - Ambiti radi aperti ARA
Norme tecniche di attuazione:	art. 55 del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	PGT adottato: Superficie lorda massima (SL max): la maggiore tra la SL esistente e quella determinata dall'applicazione dell'indice 0,3 mq per mq di Sf.
Rapporto di copertura:	Superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie territoriale/fondiaria
Altezza massima ammessa:	7,5 m o altezza 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: Porzione di fabbricato.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Lunga, 90**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna (PT, 1P e 2P) non corrisponde allo stato di fatto. Inoltre, il piano soppalco in corrispondenza del sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale.

Vedi allegato n. 1.8.

Regolarizzabili mediante: Variazione della scheda catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova distribuzione interna e nuovo piano soppalco nel sottotetto.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche per variazione DOCFA comprensivo di oneri	€ 1.000,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 1.000,00</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dal sig. OMISSIS.

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

Si precisa inoltre che in data 23/08/2007 ai nn. 55842/32151 è stata trascritta la successione di OMISSIS apertasi il 22/03/1999 e registrata il 04/08/1999 al n. 1660/99, a seguito della quale il sig. OMISSIS diventava pieno proprietario del bene in oggetto.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- 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 22/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.170.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.

**- 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 02/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.400,00; Importo capitale: € 78.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 06/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di fabbricato

**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:** Porzione di fabbricato

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG), via Lunga, 90**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile non costituisce 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:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non risulta alcun provvedimento in corso

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Porzione di fabbricato**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'abitazione è stata determinata calcolando la superficie lorda con l'aggiunta di quella dell'area esterna esclusiva nella misura del 10%, del soppalco (abitabile al 70% e non abitabile al 10%) e del terrazzo al 25%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monolocale al PT	Sup. lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Area esterna esclusiva al PT	Sup. lorda di pavimento	33,00	0,10	3,30
Monolocale al 1P	Sup. lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
Monolocale al 2P	Sup. lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Soppalco (sup. abitabile)	Sup. lorda di pavimento	5,00	0,70	3,50
Soppalco (sup. non abitabile)	Sup. lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
Terrazzo	Sup. lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		<b>179,00</b>		<b>134,30</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non risulta divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Relativamente ai soli Piano Terra e Primo Piano è stato siglato un contratto preliminare di compravendita tra OMISSIS e OMISSIS in data 14/01/2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Bergamo 2 il 03/02/2014 al n. 515 serie 3. Il suddetto contratto che prevedeva un termine perentorio per il trasferimento della proprietà entro il 31/10/2018 non è mai stato trascritto (vedi allegato n. 1.7). Il Secondo Piano non è oggetto di alcun contratto tra le parti.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori data provider per il Comune di Seriate in quanto il bene oggetto di stima risulta limitrofo ad un'area residenziale di quest'ultimo. Il valore medio rilevato per la porzione di fabbricato residenziale è pari a 550,00 Euro/mq.

Considerato lo stato generale di manutenzione dell'immobile, delle aree comuni e i prezzi di compravendita riportati nell'atto notarile, si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore unitario di **550,00 Euro/mq.**

Trattandosi di una stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva sono stati apportati gli opportuni adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi. Sono stati inoltre detratti i costi per le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari.

- Case e Terreni 2023: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Stante il fatto che l'immobile è situato al confine con una zona residenziale del Comune di Seriate (via Piave/via Donizetti) si sono considerati i parametri medi relativi al Comune di Seriate (zona Corso Roma):

- F.I.M.A.A. 2023: appartamenti da ristrutturare, min. 300,00 Euro/mq - max 500,00 Euro/mq;

- Case e Terreni 2023: appartamenti da ristrutturare, min 600,00 Euro/mq - max 800,00 Euro/mq.;

Altre fonti di informazione:

Atto di provenienza (2001) e preliminare di vendita (2014).

Vedi allegati n. 1.6 e 1.7.

## 12.3 Valutazione corpi:

**Porzione di fabbricato. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Bergamo (BG), via Lunga, 90**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.865,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monocale al PT	46,00	€ 550,00	€ 25.300,00
Area esterna esclusiva al PT	3,30	€ 550,00	€ 1.815,00
Monocale al 1P	39,00	€ 550,00	€ 21.450,00
Monocale al 2P	40,00	€ 550,00	€ 22.000,00
Soppalco (sup. abitabile)	3,50	€ 550,00	€ 1.925,00
Soppalco (sup. non abitabile)	1,00	€ 550,00	€ 550,00
Terrazzo	1,50	€ 550,00	€ 825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.865,00
Valore corpo			€ 73.865,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.865,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.865,00



## Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di fabbricato	Abitazione di tipo popolare [A4]	134,30	€ 73.865,00	<b>€ 73.865,00</b>

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 11.079,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 58.785,25

Valore diritto e quota

€ 58.785,25

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 58.785,25

Beni in **Santa Brigida (BG)**  
Località/Frazione **Colla-Muggiasca**  
via Carale

**Lotto: 002 – Ex albergo con terreni****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Ex albergo con terreni**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Colla-Muggiasca, via Carale**

Note: Il lotto è costituito dall'ex Albergo San Lorenzo e dai terreni circostanti di sua pertinenza.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 2097, subalterno 703, indirizzo via Carale, 1, piano S1-T-1-2, comune Santa Brigida, categoria D/2, rendita € 3.788,00

Derivante da:

- Variazione del 10/09/2010: variazione identificativi per allineamento mappe - Pratica n. BG0277974 in atti dal 10/09/2010 (n. 21616.1/2010);

- Variazione del 29/03/2005: variazione nel classamento - Pratica n. BG0070074 in atti dal 29/03/2005 (n. 5784.1/2005);

- Variazione del 29/03/2004: fusione-diversa distribuzione degli spazi interni - Pratica n. BG0077302 in atti dal 29/03/2004 (n. 5090.1/2004).

**Confini:** da nord ed in senso orario: mappale 3195, strada, mappale 2086 e via Carale.

**Note:** L'albergo attualmente identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 2097 sub. 703 originariamente era identificato al Foglio 1.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 695, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 09.15, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,42

**Derivante da:** Variazione del 13/04/2010: variazione geometrica - partica n. BG0111544 (n. 108641.1/2010); Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 1402, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 01.95, reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,30

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 1403, qualità seminativo, classe U, superficie catastale are 00.30, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 1584, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 01.22, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,09

**Derivante da:** Variazione del 15/03/2004: demolizione fabbricato (n. 287.1/2004); Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS,, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 1689, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 00.45, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,07

**Derivante da:** Variazione del 13/04/2010: variazione geometrica - partica n. BG0111544 (n. 108641.1/2010); Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 2086, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 02.62, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,41

**Derivante da:** Variazione del 13/04/2010: variazione geometrica - partica n. BG0111544 (n. 108641.1/2010); Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 2108, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 05.33, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,83

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 2109, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 02.86, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,44

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 2331, qualità seminativo, classe U, superficie catastale are 01.20, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,19

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988.

**Note:** Si precisa che l'intestazione del mappale 2331 risultava errata. In data 21/02/2024 è stata effettuata una richiesta di modifica dell'intestazione con Voltura n. 9790.1/2024 - Pratica n. BG0038185 in atti dal 05/03/2024

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 3195, qualità prato, classe 1, superficie catastale are 00.50, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,08

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988.

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

Si precisa che nell'atto di pignoramento l'ex albergo San Lorenzo viene indicato due volte, sia con il vecchio foglio catastale (foglio 1) che con l'attuale numerazione (foglio 16). Inoltre, le superfici dei mappali 695 e 2086 sono riportate in maniera difforme rispetto alle visure catastali.

Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto mappa (Allegato n. 2.2).

**2 DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto è costituito dall'edificio ex albergo San Lorenzo insistente sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 2097 - ente urbano di are 4.35 - e dai terreni a prato ad esso limitrofi identificati al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 695 di are 09.15, mappale 1402 di are 01.95, mappale 1403 di are 00.30, mappale 1584 di are 01.22, mappale 1689 di are 00.45, mappale 2086 di are 02.62, mappale 2108 di are 05.33, mappale 2109 di are 02.86, mappale 2331 di are 01.20, mappale 3195 di are 00.50.

L'edificio ex Albergo San Lorenzo si trova nel centro del Comune di Santa Brigida, a 300 metri dal Municipio, è stato realizzato prima del 1967 e utilizzato come albergo fino al 1972.

**Caratteristiche zona:** centrale contesto di valore storico-ambientale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** montana

**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino a 24 km e Foppolo a 35 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale delle Orobie.

**Attrazioni storiche:** Camerata Cornello a 13 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (linea extraurbana) B50a a 300 m.

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al corpo **Ex albergo con terreni**

L'edificio ex Albergo San Lorenzo è stato costruito prima del 1967, ha svolto la funzione ricettiva fino al 1972 e da allora si trova in stato di disuso. L'edificio ex Albergo San Lorenzo ha una pianta ad "L" con tre piani fuori terra, sottotetto e un piano seminterrato, è isolato su tutti i lati e ha l'accesso principale sulla facciata perpendicolare alla via Carale con cortile di ingresso pergolato orientato a Sud-Est. Le facciate orientate a Nord-Est e Nord-Ovest guardano verso le montagne circostanti. Sottostante il cortile si trova un porticato da cui si accede alla centrale termica e agli ambienti di servizio del piano seminterrato.

Il Piano Terra era adibito a ristorante, bar con sala tv e cucina e ha una superficie lorda di pavimento di 220,00 mq.

Il Primo Piano presenta n. 9 camere d'albergo (doppie e singole) con bagno comune e ha una superficie lorda di pavimento di 211,00 mq. Il Secondo Piano presenta n. 9 camere d'albergo (doppie e singole) con bagno comune e ha una superficie lorda di pavimento di 211,00 mq.

Il Piano Seminterrato era adibito a cucina, magazzino e cantine e ha una superficie lorda di pavimento di 220,00 mq.

Il sottotetto è accessibile e ha una superficie lorda di 211,00 mq.

Il cortile ha una superficie di 250,00 mq e il porticato ha una superficie di 110,00 mq (esclusa centrale termica e piccolo WC).

I terreni circostanti di pertinenza dell'ex Albergo San Lorenzo sono in declivio e orientati a Nord-Est, ad eccezione del terreno in fregio alla via Carale (dal lato opposto dell'edificio).

I terreni hanno un'estensione di 2.658 mq (superficie catastale), sono tenuti a prato e attraversati dal torrente Bolferino che scorre nel sottosuolo e da una strada mulattiera (vecchia strada provinciale n. 8).

Vedi Allegato 2.1 - Documentazione fotografica.



Superficie complessiva di circa mq **1.073,00**

L'edificio è stato costruito nel 1930 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel 1967

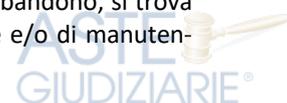
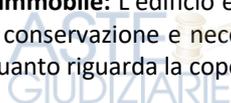
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio ex Albergo San Lorenzo è da decenni in stato di abbandono, si trova in precarie condizioni di conservazione e necessita di un intervento urgente di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria per quanto riguarda la copertura, le facciate e gli interni.



### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente al Piano Terra e Seminterrato
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pesse</b> Riferito limitatamente ai piani Seminterrato, Primo e Secondo
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno, alluminio</b> protezione: <b>persiane, tapparelle, inferriate</b> materiale protezione: <b>legno, ferro</b> condizioni: <b>pesse</b> Riferito limitatamente al Piano Terra
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pesse</b> Riferito limitatamente ai piani Seminterrato, Primo e Secondo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente al Piano Terra
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente al cortile
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente ai Piano Terra, Primo Piano, Seminterrato
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet in legno</b> condizioni: <b>pesse</b> Riferito limitatamente al Secondo Piano e Sottotetto



Plafoni	materiale: <b>incannucciato</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente al Primo e Secondo Piano
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmette, pietra</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente alla scala principale che collega il Piano Terra con il Primo e Secondo Piano
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente alla scala che collega il PT al Seminterrato
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente alla scala che collega il Secondo Piano al Sottotetto

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** Essendo l'edificio in disuso da anni, tutti gli impianti sono obsoleti e non funzionanti.

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: DIA n. 17/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Messa in sicurezza fabbricato e ricorritura del tetto.

Presentazione in data 06/12/2011 al n. di prot. 1421

Rilascio in data 06/12/2011 al n. di prot. 1421

**Numero pratica: PDC n. 1545/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria prevista dal PII San Lorenzo

Presentazione in data 11/09/2013 al n. di prot. 1545

La pratica non è mai stata rilasciata.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Ex albergo con terreni**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Colla-Muggiasca, via Carale**

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

Note generali: Il Piano Integrato di Intervento non è stato realizzato ed è scaduto.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Ex albergo con terreni**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Colla-Muggiasca, via Carale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 4 del 27/03/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 41 in data 08/10/2014
Zona omogenea:	Sistema delle residenze - Programma integrato di Intervento
Norme tecniche di attuazione:	artt. 5.1, 9 e 9.4.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per attuazione del Piano Integrativo di Intervento denominato "Albergo San Lorenzo"
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 04/11/2010 rep. n. 423, registrata a Zogno in data 11/11/2010 al n. 61 serie I
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per quanto riguarda gli indici urbanistici si deve fare riferimento al Piano Integrativo di Intervento "Albergo San Lorenzo" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 in data 11/08/2009. Il P.I.I. della durata di 10 anni dalla data di approvazione risulta attualmente scaduto.

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Ex albergo con terreni**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Colla-Muggiasca, via Carale**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/01/2007** in forza di proprietario ante 1968.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/07/1991** in forza di cessione di quota immobiliare a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/01/2007** in forza di cessione di quota immobiliare a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ai sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la quota dei 2/3 di piena proprietà erano pervenuti da OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di decreto di trasferimento a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili sono pervenuti da OMISSIS per la quota di 1/3 di nuda proprietà, OMISSIS per la quota di 1/3 di nuda proprietà, OMISSIS per la quota di 2/3 di usufrutto e OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - 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 22/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.170.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.

### - 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 02/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.400,00; Importo capitale: € 78.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 06/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ex albergo con terreni.

## 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:** Albergo e terreno

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Santa Brigida (BG), via Carale**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** nessuna.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile non costituisce 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:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non risulta alcun provvedimento in corso

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Ex albergo con terreni.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata calcolando la superficie lorda realizzabile prevista nel Piano Integrativo di Intervento calcolata per intero per i piani terra, primo e secondo, al 70% quella del piano seminterrato e al 50% quella del sottotetto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	220,00	0,70	154,00
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
Primo Piano	Sup. lorda di pavimento	211,00	1,00	211,00
Secondo Piano	Sup. lorda di pavimento	211,00	1,00	211,00
Piano sottotetto	Sup. lorda di pavimento	211,00	0,50	105,50
		<b>1.073,00</b>		<b>901,50</b>

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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il Sig. OMISSIS utilizza il PT e il Primo Piano dell'ex Albergo San Lorenzo come deposito materiali.

Vedi Allegato 2.1 - Documentazione fotografica.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Per la valutazione del bene si è considerata la destinazione residenziale che risulta quella prevalente prevista dal P.I.I. Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona, sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori dati provider per il Comune di Santa Brigida. Il valore medio rilevato per la destinazione residenziale da ristrutturare è pari a 350,00 Euro/mq. Si è, inoltre, considerato anche il prezzo di acquisto all'asta del 2006 pari a 199.650,00 euro - comprensivo dell'ex albergo San Lorenzo e dei terreni adiacenti di sua pertinenza - che è stato rivalutato (coefficiente 1,274) ottenendo quindi un valore 254.000,00.

Considerato quindi lo stato generale di manutenzione dell'immobile e dei terreni, si ritiene opportuno stimare il valore di **350,00 Euro/mq** riferito alla superficie lorda dell'ex Albergo San Lorenzo ma comprensivo anche del valore dei terreni. Trattandosi di una stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva sono stati apportati gli opportuni adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Santa Brigida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari.
- Case e Terreni 2023: Oss. Immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- F.I.M.A.A. 2023: residenziale da ristrutturare, min. 200,00 Euro/mq - max 500,00 Euro/mq;
- Case e Terreni 2023: residenziale da ristrutturare, min 300,00 Euro/mq - max 400,00 Euro/mq.

Altre fonti di informazione: Decreto di trasferimento immobili del 10/01/2007, trascritto a Bergamo il 27/01/2007 con il quale OMISSIS acquisiva il compendio immobiliare in Santa Brigida.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Ex albergo con terreni. Alberghi e pensioni [D2]**

**Santa Brigida (BG), via Carale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 315.525,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Seminterrato	154,00	€ 350,00	€ 53.900,00
Piano Terra	220,00	€ 350,00	€ 77.000,00
Primo Piano	211,00	€ 350,00	€ 73.850,00
Secondo Piano	211,00	€ 350,00	€ 73.850,00
Piano Sottotetto	105,50	€ 350,00	€ 36.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 315.525,00
Valore corpo			€ 315.525,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 315.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 315.525,00

#### Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ex albergo con terreni	Alberghi e pensioni [D2]	901,50	€ 315.525,00	€ 315.525,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 63.105,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 252.420,00  
 Valore diritto e quota € 252.420,00



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



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

**€ 252.420,00**

**ALLEGATI**



**Porzione di fabbricato residenziale in Bergamo, via Lunga, 90**

- Allegato n. 1.1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 1.2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 1.3 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 1.4 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 1.5 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 1.6 - Atti di provenienza
- Allegato n. 1.7 - Preliminare di compravendita
- Allegato n. 1.8 - Schema delle difformità catastali riscontrate



**Ex albergo con terreni in Santa Brigida (BG), via Carale**

- Allegato n. 2.1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2.2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 2.3 - Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 2.4 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 2.5 - Convenzione e Piano Integrativo di Intervento
- Allegato n. 2.6 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 2.7 - Atti di provenienza



12-03-2024



L'Esperto alla stima  
**Arch. Graziella Leyla Ciagà**

