

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 429/2023

PROMOSSA DA
DOVALUE S.P.A.

CONTRO

* * * (omissis) * * *

* * * (omissis) * * *

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli
Codice fiscale: RMPFNC70P07A794S
Studio in: Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo
Telefono: 035.0787587
Fax: 035.0787587
Email: francescoramp@tiscali.it
Pec: francesco.rampinelli@archiworldpec.it

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG)
Località/Frazione Albenza
via Casucco, 14/15

INDICE

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale bifamiliare con annessi e terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	5
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	6
Corpo: Terreno pertinenziale	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	7
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	10
Corpo: Terreno pertinenziale	12
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	15
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	15
Corpo: Terreno pertinenziale	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	15
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	16
Corpo: Terreno pertinenziale	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	18
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	18
Corpo: Terreno pertinenziale	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	19
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	20
Corpo: Terreno pertinenziale	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	21
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	21

Corpo: Terreno pertinenziale	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	22
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	23
Corpo: Terreno pertinenziale	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.....	25
Corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.....	25
Corpo: Terreno pertinenziale	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita	28

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2024 alle 10.30

Creditore Procedente: DOVALUE S.P.A.

Legale Creditore Procedente: Avv. Ermanno Masseroni

Esecutato: * * * (omissis) * * * (* * * (omissis) * * *) - * * * (omissis) * * * (* * * (omissis) * * *)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli

Data nomina: 17-10-2023

Data giuramento: 27-10-2023

Data sopralluogo: 20-11-2023

Cronologia operazioni peritali: accesso ai luoghi in data 20-11-2023, 30-11-2024, 29-01-2024 accessi ripetuti a Conservatoria Registri Immobiliari accessi ripetuti al Catasto accesso a U.T. Comune di Almenno San Bartolomeo

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG)
Località/Frazione Albenza
via Casucco, 14/15

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale bifamiliare con annessi e terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di * * * (omissis) * * * Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1, foglio 3, particella 6111, subalterno 708, scheda catastale 18310/2 del 25.09.1995, indirizzo via Casucco, 13, piano S1 - T, comune Almenno San Bartolomeo, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 142 mq, rendita € Euro 495,80

Derivante da: Atto del 12/12/2003 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 102383 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 41099.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/12/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): n.d.

Confini: A nord terreno in comproprietà, a ovest e a sud parti comuni adiacenti a strada pubblica, a est proprietà di terzi.

Note: Si precisa che le visure catastali riportano una successione degli intestatari non precisa, in quanto non sono stati esaminati i passaggi intermedi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1, foglio 3, particella 6111, subalterno 710, scheda catastale 18310/3 del 25.09.1995, indirizzo via Casucco, 13, piano S1, comune Almenno San Bartolomeo, categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, superficie 57 mq, rendita € Euro 45,45

Derivante da: Atto del 12/12/2003 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 102383 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 41099.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 22/12/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): n.d.

Confini: A nord terreno in comproprietà, a ovest proprietà complementare, a sud parti comuni adiacenti a strada pubblica, a est proprietà di terzi.

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

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

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di * * * (omissis) * * * **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: * * * (omissis) * * * - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: * [REDACTED], foglio 3, particella 6111, subalterno 709, scheda catastale 28-09-1995, indirizzo via Casucco, 13, piano S1-1-2, comune Almenno San Bartolomeo, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 1, rendita € Euro 495,80
Derivante da: Atto del 12/12/2003 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 102383 - COMPRAV.TR. 41098/03 Voltura n. 29267.1/2008 - Pratica n. BG0314767, in atti dal 24/09/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): n.d.

Confini: A nord terreno in comproprietà, a ovest e a sud parti comuni adiacenti a strada pubblica, a est proprietà di terzi.

Note: Si precisa che le visure catastali riportano una successione degli intestatari non precisa, in quanto non sono stati esaminati i passaggi intermedi.

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

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

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.

agricolo sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di * * * (omissis) * * * **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: * * * (omissis) * * * - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/2 di * * * (omissis) * * * **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: * * * (omissis) * * * - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: * [REDACTED] in piena proprietà per una quota di 1/2; [REDACTED]
[REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/2. , sezione censuaria Almenno San Bartolomeo, foglio 9, particella 9500, qualità castagneto - frutto, classe U, superficie catastale 456 mq, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: Atto del 12/12/2003 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 102383 - COMPRAV. 41098.2/2003.

Confini: A nord terreno di terzi, a ovest e a sud terreno della medesima proprietà, a ovest terreno di terzi.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: * [REDACTED] in piena proprietà per una quota di 1/2; * [REDACTED]
[REDACTED], in piena proprietà per la quota di 1/2. , sezione censuaria Almenno San Bartolomeo, foglio 9, particella 9501, qualità castagneto - frutto, classe U, superficie catastale 45 mq, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Atto del 12/12/2003 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 102383 - COMPRAV. 41098.2/2003.

Confini: A nord terreno di terzi, a ovest strada pubblica, a sud e a est terreno della medesima proprietà.

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

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

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

Il fabbricato sorge in posizione collinare, ai margini occidentale del nucleo di antica formazione di Albenga, lungo la strada che a mezza costa conduce alla chiesa di San Rocco. Il traffico è esclusivamente locale, la zona è estremamente tranquilla. Non sono presenti attività commerciali di vicinato, né collegamenti pubblici, fatta eccezione per il servizio scuolabus. L'edificato più antico è stato in parte recuperato, con interventi pesanti; in anni recenti sono state compiute opere di riqualificazione dei corpi edilizi circostanti, con risultati anche pregevoli. Nell'insieme, il luogo - che gode di una bella ed estesa vista sul piano e sui rilievi circostanti - è dignitoso e appartato; va segnalata la vicinanza al golf club Albenga.

Caratteristiche zona: in centro storico tranquilla

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa parrocchiale, centro sportivo, parco giochi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Palazzago.

Attrazioni paesaggistiche: sistema collinare.

Attrazioni storiche: nuclei storici degli Almenno, chiese romaniche.

Principali collegamenti pubblici: scuolabus 0.1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box**

Appartamento al piano rialzato in casa bifamiliare. Accesso principale da loggia esterna d'uso esclusivo, che introduce ad un disimpegno su cui affacciano cucina con dispensa, soggiorno, due camere da letto e un bagno, a loro volta disimpegnati da un'anticamera. Cucina e soggiorno s'aprono sul vasto terrazzo che fa da copertura al sottostante box. Allo stato attuale, il terrazzo è da considerarsi inagibile a causa del cattivo stato di conservazione della soletta. Un ingresso secondario immette nel vano scale posto sul retro della casa, di comune ragione; da qui si accede al piano cantinato, ove sono collocati due pertinenti locali di deposito (uno dei quali senza soluzione di continuità con l'adiacente deposito competente all'altro alloggio) e un servizio igienico, cui si accede soltanto attraverso l'androne che compete all'altro alloggio. Infine, annesso alla casa (e raggiungibile sia dall'esterno, attraverso il cortiletto comune, sia dall'interno, tramite pertinenze dell'altro alloggio), vi è un'autorimessa doppia.

Luminoso, con affaccio su tutti e quattro i lati. Le parti comuni comprendono un'area cortilizia in fregio alla strada pubblica e una porzione di terreno sul retro, adibita a giardino.

Superficie complessiva di circa mq **251,19**

E' posto al piano: T (rialzato) e S1 (seminterrato).

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa da anni in stato di completo abbandono, con tutto ciò che ne consegue; i frontali e l'intradosso dei balconi presentano rigonfiamenti e distacchi, con espulsione dei copriferrì e ossidazione delle armature esposte; gli impianti esistenti sono privi dei minimi requisiti di funzionalità e di sicurezza. Il manto di copertura e la canna fumaria (in appoggio alla facciata est) sono composti da materiale fibroso in matrice legante: trattasi, con tutta probabilità, di cemento-amianto (eternit), che dovrà quindi essere trattato, rimosso e smaltito secondo la corretta procedura, a norma di legge. Sussistono anche situazioni oggettive di pericolo per la pubblica incolumità, come in corrispondenza dello

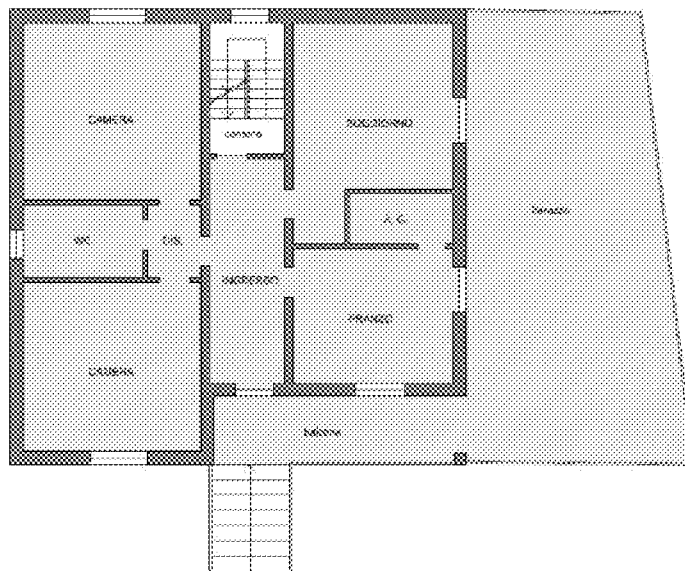
sporto di gronda (angolo sud-est), con rischio di distacchi e di caduta di calcinacci da oltre sette metri di altezza. Tuttavia, ciò che più rileva in termini generali sono le lesioni strutturali - alcune delle quali anche passanti - che si manifestano lungo i muri perimetrali nonché in alcuni tramezzi interni. Il quadro fessurativo, che parrebbe stabilizzato, dovrà comunque essere preso in seria considerazione, letto complessivamente ed interpretato puntualmente da un tecnico competente in recupero strutturale, prima di qualsivoglia ipotesi di intervento edilizio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO



schema planimetrico piano seminterrato



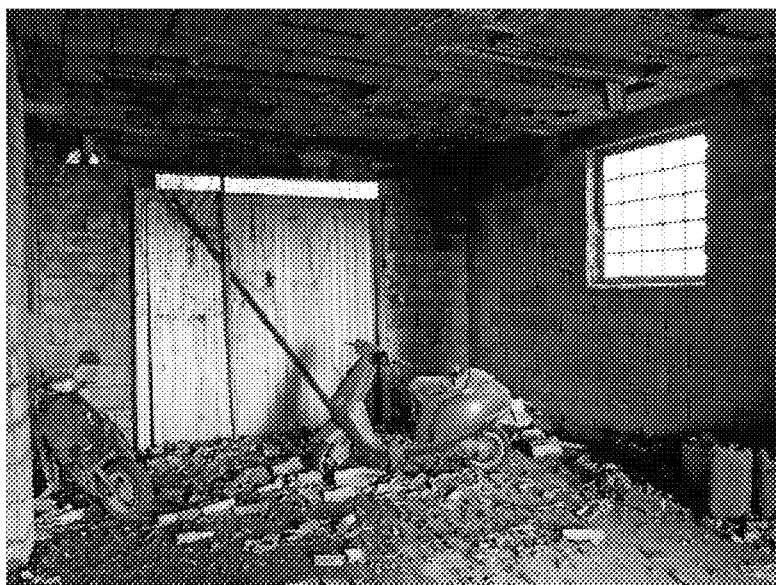
schema planimetrico piano terra



esterno da strada



interno zona giorno



box

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Porzione di casa al piano primo ed annessi

Appartamento al primo in casa bifamiliare. Ingresso da corpo scale condominiale in vano proprio, raggiungibile direttamente dal giardino comune e indirettamente dal seminterrato, che introduce ad un disimpegno su cui affacciano cucina, soggiorno, due camere da letto e un bagno, a loro volta disimpegnati da un'anticamera. Cucina, soggiorno e disimpegno hanno accesso ad un balcone ad angolo, in parte coperto a formare una loggia.

La scala comune permette l'accesso al piano superiore, adibito a sottotetto (h media 220 cm) e al piano cantinato, a livello strada, dove trovano collocazione due distinti locali di deposito (uno dei quali senza soluzione di continuità con l'adiacente deposito competente all'altro alloggio).

L'appartamento è particolarmente luminoso, con affaccio su tutti e quattro i lati e vista panoramica. Le parti comuni comprendono un'area cortilizia in fregio alla strada pubblica e una porzione di terreno sul retro, adibita a giardino.

Superficie complessiva di circa mq **439,62**

E' posto al piano: 1, con pertinenze ai piani 2 e S1 (seminterrato).

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

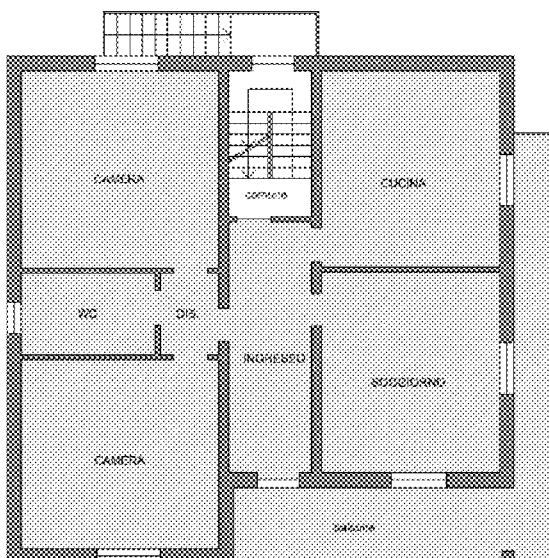
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

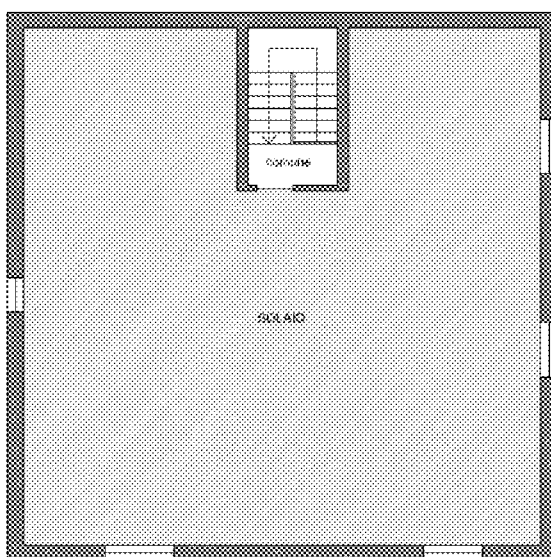
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa da anni in stato di completo abbandono, con tutto ciò che ne consegue; i frontali e l'intradosso dei balconi presentano rigonfiamenti e distacchi, con espulsione dei copriferri e ossidazione delle armature esposte; gli impianti esistenti sono privi dei minimi requisiti di funzionalità e di sicurezza. Il manto di copertura e la canna fumaria (in appoggio alla facciata est) sono composti da materiale fibroso in matrice legante: trattasi, con tutta probabilità, di cemento-amianto (eternit), che dovrà quindi essere trattato, rimosso e smaltito secondo la corretta procedura, a norma di legge. Sussistono anche situazioni oggettive di pericolo per la pubblica incolumità, come in corrispondenza dello sporto di gronda (angolo sud-est), con rischio di distacchi e di caduta di calcinacci da oltre sette metri di altezza. Tuttavia, ciò che più rileva in termini generali sono le lesioni strutturali - alcune delle quali anche passanti - che si manifestano lungo i muri perimetrali nonché in alcuni tramezzi interni. Il quadro fessurativo, che parrebbe stabilizzato, dovrà comunque essere preso in seria considerazione, letto complessivamente ed interpretato puntualmente da un tecnico competente in recupero strutturale, prima di qualsivoglia ipotesi di intervento edilizio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO



schema planimetrico piano primo



shema planimetrico piano secondo (sottotetto)



interno cucina



interno sottotetto



esterno terrazzo

Descrizione: agricolo di cui al corpo Terreno pertinenziale

Appezamento di terreno in leggero declivio, in adiacenza al giardino di pertinenza del fabbricato e suo naturale complemento, provvisto di alcun alberi d'alto fusto. Costeggia la strada pubblica, rispetto alla quale si trova a quota inferiore e dolcemente degradante, fino al corso di un torrentello. Lo strumento urbanistico in vigore l'ha opzionato come verde pubblico, senza peraltro mai attuare tale previsione.

Superficie complessiva di circa mq **500,00**

il terreno risulta di forma sub-trapezoidale ed orografia leggermente declive

Sistemi irrigui presenti torrente

Colture arboree presenti specie autoctone d'alto fusto

Stato di manutenzione generale: mediocre



sovrapposizione catasto/ortofoto a scopo individuazione



vista della valletta



vista ravvicinata di una porzione del lotto adiacente al giardino

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Numero pratica: n.d.

Intestazione: * * * (omissis) * * *

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione di civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1959 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Numero pratica: n. d.

Intestazione: * * * (omissis) * * *

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Numero pratica: 86

Intestazione: * * * (omissis) * * *

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Regolarizzazione seminterrato e locale caldaia

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1052

Rilascio in data 28/12/1996 al n. di prot. 1052

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Numero pratica: 177/2006

Intestazione: * * * (omissis) * * *

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/10/2006 al n. di prot. 12479

NOTE: Pratica cessata per documentazione lacunosa

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Numero pratica: 213/2006

Intestazione: * * * (omissis) * * *

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato, ampliamento e recupero

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 14891

NOTE: Pratica decaduta per decorrenza dei termini, rimasta priva di esito

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.
Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La costruzione è antecedente il 2 settembre 1967.

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.
Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La costruzione è antecedente il 2 settembre 1967.

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.
agricolo sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.
Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons. com. n. 32 del 01/09/2022 (Variante generale n. 20)
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente di collina, e dotati di tutte le principali infrastrutture. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti ineditati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito. I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti: Densità fondiaria: $I_f = mc./mq.$ 0,80 Altezza massima: $H = m.$ 8,50 Distanza dai confini: $dc = m.$ 5,00 Distanza fra gli edifici: $de = m.$ 10,00 E' ammesso un aumento volumetrico una tantum fino a 50 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già oggetto di ampliamento negli ultimi 10 anni. - Articolo 14 - EDIFICI IN DIFFORMITA' I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di or-

	dinaria e straordinaria manutenzione.
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:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	n.d.
Altezza massima ammessa:	8,50
Volume massimo ammesso:	520 mc ca.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	50 mc una tantum
Altro:	Il volume attualmente edificato eccede di gran lunga le potenzialità edificatorie del lotto; ciò comporta una difformità rispetto alle previsioni del PGT vigente. La volumetria esistente non è ovviamente in discussione, ma per effetto dell'art. 14 delle NTA (in parziale contraddizione con quanto previsto sopra) sembrerebbero ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione quindi della demolizione e ricostruzione con conservazione dei rapporti volumetrici in essere.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di conformità relativa, in quanto fabbricato legittimamente costruito sulla base di indici urbanistici differenti da quelli attualmente vigenti.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons. com. n. 32 del 01/09/2022 (Variante generale n. 20)
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 19 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente di collina, e dotati di tutte le principali infrastrutture. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti ineditati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito. I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti: Densità fondiaria: $I_f = mc./mq.$ 0,80 Altezza massima: $H = m.$ 8,50 Distanza dai confini: $dc = m.$ 5,00 Distanza fra gli edifici: $de = m.$ 10,00 E' ammesso un aumento volumetrico una tantum fino a 50 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già oggetto di ampliamento negli ultimi 10 anni. - Articolo 14 - EDIFICI IN DIFFORMITA' I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carat-	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	n.d.
Altezza massima ammessa:	8,50
Volume massimo ammesso:	520 mc ca.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	50 mc una tantum
Altro:	Il volume attualmente edificato eccede di gran lunga le potenzialità edificatorie del lotto; ciò comporta una difformità rispetto alle previsioni del PGT vigente. La volumetria esistente non è ovviamente in discussione, ma per effetto dell'art. 14 delle NTA (in parziale contraddizione con quanto previsto sopra) sembrerebbero ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione quindi della demolizione e ricostruzione con conservazione dei rapporti volumetrici in essere.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di conformità relativa, in quanto fabbricato legittimamente costruito sulla base di indici urbanistici differenti da quelli attualmente vigenti.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.

agricolo sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons. com. n. 32 del 01/09/2022 (Variante generale n. 20)
Ambito:	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 6.2 (PdS) - Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.
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:	0,45 mc/mq (capacità volumetrica teorica)
Rapporto di copertura:	n.d.
Volume massimo ammesso:	225 mc ca. (capacità volumetrica teorica)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	bonus volumetrico di 225 mc in caso di esproprio per pubblica utilità.

Altro:	Detta capacità edificatoria, prevista in perequazione per tutte le aree private destinate ai servizi e non ricomprese in ambiti di trasformazione, matura solo all'effettivo trasferimento della proprietà al Comune. Trattandosi di eventualità (remota), non verrà attribuito un valore di mercato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano irregolarità definibili come tali sulla base della normativa catastale vigente. Solo, si evidenzia come nell'elaborato grafico agli atti la rappresentazione delle aperture interne e, al piano seminterrato, la stessa suddivisione fisica tra i subalterni non sia coerente con lo stato di fatto. L'E.E. dopo aver attentamente soppesato i pro e i contro di un aggiornamento, ritiene di non procedere alla variazione, in quanto l'intero fabbricato sarà fatto oggetto di vendita unitaria e dovrà quindi essere sottoposto a ristrutturazione complessiva, ciò che richiederà comunque un allineamento a livello catastale; l'aggiornamento per aspetti non sostanziali costituirebbe pertanto inutile aggravio per la procedura.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (eventuale)

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Procedura DOCFA (spese tecniche e oneri accessori)	€ 300,00
Tributi catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 350,00	

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

Note: Dichiarazione di regolarità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano irregolarità definibili come tali sulla base della normativa catastale vigente. Solo, si evidenzia come nell'elaborato grafico agli atti, al piano seminterrato, la suddivisione fisica tra i subalterni non sia coerente con lo stato di fatto. L'E.E. dopo aver attentamente soppesato i pro e i contro di un aggiornamento, ritiene di non procedere alla variazione, in quanto l'intero fabbricato sarà fatto oggetto di vendita unitaria e dovrà quindi essere sottoposto a ristrutturazione complessiva, ciò che richiederà comunque un allineamento a livello catastale; l'aggiornamento per aspetti non sostanziali costituirebbe pertanto inutile aggravio per la procedura.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (eventuale)

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Procedura DOCFA (spese tecniche e oneri accessori)	€ 300,00
Tributi catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 350,00	

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

Note: Dichiarazione di regolarità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.
agricolo sito in frazione: Albenza, via Casucco, 14/15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano irregolarità definibili come tali sulla base della normativa catastale vigente. Solo, si evidenzia come nell'elaborato grafico agli atti, al piano seminterrato, la suddivisione fisica tra i subalterni non sia coerente con lo stato di fatto. L'E.E. dopo aver attentamente soppesato i pro e i contro di un aggiornamento, ritiene di non procedere alla variazione, in quanto l'intero fabbricato sarà fatto oggetto di vendita unitaria e dovrà quindi essere sottoposto a ristrutturazione complessiva, ciò che richiederà comunque un allineamento a livello catastale; l'aggiornamento per aspetti non sostanziali costituirebbe pertanto inutile aggravio per la procedura.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (eventuale)

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Procedura DOCFA (spese tecniche e oneri accessori)	€ 300,00
Tributi catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 350,00	

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

Note: Dichiarazione di regolarità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: * [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2003.** In forza di atto di donazione - a rogito di Piero Boni - Almenno San Salvatore, in data 13/02/1996, ai nn. 47341; trascritto a Bergamo, in data 09/03/1996, ai nn. /5850.

Note: Piena proprietà riunita per consolidamento del diritto di abitazione di * * * (omissis) * * *, nato ad Almenno San Bartolomeo il 05-06-1908, morto il 18-05-2000; la nuda proprietà proviene per donazione da parte di Rota Vin-cenzo (not. Boni, atto 13-02-1996 rep. 47341).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1. dal 12/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giovanni Vacirca - Bergamo, in data 1/12/2023, ai nn. 102383/27410; trascritto a Bergamo, in data 18/12/2003, ai nn. 66115/41099.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Titolare/Proprietario: [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2003.** In forza di atto di donazione - a rogito di Piero Boni - Almenno San Salvatore, in data 13/02/1996, ai nn. 47342; trascritto a Bergamo, in data 09/03/1996, ai nn. /5851. Note: Piena proprietà riunita per consolidamento del diritto di abitazione di * * * (omissis) * * *, [REDACTED] la nuda proprietà proviene per donazione da parte di * * * (omissis) * * * (not. Boni, atto 13-02-1996 rep. 47342).

Titolare/Proprietario: * [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1. dal 12/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giovanni Vacirca - Bergamo, in data 12/12/2023, ai nn. 102383/27410; trascritto a Bergamo, in data 18/12/2003, ai nn. 66114/41098.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa al piano primo ed annessi

Titolare/Proprietario: [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2003.** In forza di atto di donazione - a rogito di Piero Boni - Almenno San Salvatore, in data 13/02/1996, ai nn. 47342; trascritto a Bergamo, in data 09/03/1996, ai nn. /5851. Note: Piena proprietà per donazioni accettate (not. Boni, atti 13-02-1996 repp. 47341 e 47342).

Titolare/Proprietario: * [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2003.** In forza di atto di donazione - a rogito di Piero Boni - Almenno San Salvatore, in data 13/02/1996, ai nn. 47342; trascritto a Bergamo, in data 09/03/1996, ai nn. /5851.

Note: Piena proprietà per donazioni accettate (not. Boni, atti 13-02-1996 repp. 47341 e 47342).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/2. dal 12/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giovanni Vacirca - Bergamo, in data 12/12/2023, ai nn. 102383/27410 ; trascritto a Bergamo, in data 18/12/2003, ai nn. 66114/41099.

Note: Per acquisto da * * * (omissis) * * *.

Titolare/Proprietario: * [REDACTED] in piena proprietà per una quota di 1/2. dal 12/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giovanni Vacirca - Bergamo, in data 12/12/2023, ai nn. 102383/27410 ; trascritto a Bergamo, in data 18/12/2003, ai nn. 66114/41098.

Note: Per acquisto da * * * (omissis) * * *.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Meliorbanca s.p.a. - Milano [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Giovanni Vacirca in data 12/12/2023 ai nn. 102384/27411; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2003 ai nn. 66116/17346; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: Su richiesta di DOVALUE spa, viale dell'Agricoltura n. 7, Verona, l'ipoteca è stata rinnovata, come da trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo presentata il 06-12-2023 ai nn. 67295/9559.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Esatri spa - Milano contro [REDACTED] A rogito di gente della riscossione in data 18/05/2009 ai nn. 6792/2009; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2009 ai nn. 29381/4832; Importo ipoteca: € 41281.04; Importo capitale: € 20640.52; Note: Grava per 1/1 su mapp. 6111/709 e per 1/2 su mapp. 9500-9501.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo spa - Bergamo contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 22/10/2009 ai nn. 4989/2009; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2009 ai nn. 71059/11363; Importo ipoteca: € 152579.00; Importo capitale: € 128954.64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Sestante Finance srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 27/11/2011 ai nn. 3033 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/11/2011 ai nn. 59170/35160.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Bergamo spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 24/05/2012 ai nn. 3487 iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/05/2012 ai nn. 22470/14682.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Sestante Finance srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 29/08/2023 ai nn. 7215 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2023 ai nn. 49089/33548.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi.

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:
no

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box
Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi
Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale
agricolo sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box
sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi
sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Terreno pertinenziale
 agricolo sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15
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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari) computate nella misura del 10%; superficie scoperta computata nella misura del 10%. c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
S1 - CANTINA	sup lorda di pavimento	31,42	0,25	7,86
S1 - LOC. TECNICO	sup lorda di pavimento	13,78	0,25	3,45
S1 - PORTICO	sup lorda di pavimento	3,58	0,10	0,36
S1 - WC	sup lorda di pavimento	3,06	0,25	0,77
PT - INGRESSO	sup lorda di pavimento	13,85	1,00	13,85
PT - SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	24,28	1,00	24,28
PT - PRANZO	sup lorda di pavimento	18,26	1,00	18,26
PT - ANGOLO COTTURA	sup lorda di pavimento	4,62	1,00	4,62
PT - CAMERA 1	sup lorda di pavimento	26,30	1,00	26,30
PT - BAGNO	sup lorda di pavimento	7,22	1,00	7,22
PT - DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,26	1,00	3,26
PT - CAMERA 2	sup lorda di pavimento	25,03	1,00	25,03

PT - BALCONE	sup lorda di pavimento	14,57	0,10	1,46
PT - TERRAZZO	sup lorda di pavimento	61,96	0,10	6,20
		251,19		142,90

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: 2-2023

Zona: Suburbana/ALBENZA - CAROSSO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

1. Box doppio in serie

Posto al piano S1 (in realtà piano strada)

Composto da vano unico, con prese di luce sul lato verso la proprietà confinante; apertura carrabile sia sul fronte (lato strada) che sul retro (lato giardino). Stato di conservazione mediocre, abbisogna di inter

Sviluppa una superficie complessiva di 65 mq mq

Destinazione urbanistica: deposito

Valore a corpo: € **21400**

Note: Il valore a corpo del box doppio è già decurtato di un valore pari al maggior onere degli interventi di ristrutturazione causato del mediocre stato di conservazione (che coinvolge anche le strutture). Considerato un costo di intervento ordinario di Euro 500/mq per ogni metro quadro di superficie lorda, si è calcolato un incremento di costo del 15%. Tale somma, pari ad Euro 4.600, è stata sottratta al valore ordinario del box.

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari) computate nella misura del 10%; superficie scoperta computata nella misura del 10%. c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
S1 - CANTINA 1	sup lorda di pavimento	46,18	0,25	11,55
S1 - CANTINA 2	sup lorda di pavimento	30,62	0,25	7,66
S1 - PORTICO	sup lorda di pavimento	7,87	0,10	0,79
P1 - INGRESSO	sup lorda di pavimento	13,85	1,00	13,85
P1 - SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	23,82	1,00	23,82
P1 - CUCINA	sup lorda di pavimento	23,51	1,00	23,51
P1 - CAMERA 1	sup lorda di pavimento	25,89	1,00	25,89
P1 - BAGNO	sup lorda di pavimento	7,30	1,00	7,30
P1 - DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,26	1,00	3,26
P1 - CAMERA 2	sup lorda di pavimento	24,94	1,00	24,94
PT - BALCONE	sup lorda di pavimento	14,57	0,10	1,46
PT - TERRAZZO	sup lorda di pavimento	61,96	0,10	6,20
P1 - TERRAZZO	sup lorda di pavimento	20,85	0,10	2,09
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	135,00	0,25	33,75
		439,62		186,05

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: 2-2023

Zona: Suburbana/ALBENZA - CAROSSO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno agricolo è attinta dalle fonti catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mappale 9500	sup reale lorda	455,00	1,00	455,00
mappale 9501	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
		500,00		500,00

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: 2-2023

Zona: Suburbana/ALBENZA - CAROSSO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene principale, per caratteristiche proprie, non è allo stato di fatto divisibile; a giudizio del perito, infatti, la presenza di danni strutturali e le carenze impiantistiche del fabbricato richiedono un intervento complessivo che verrebbe oltremodo ostacolato da una vendita disgiunta.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Libero

Note: All'atto dei sopralluoghi i locali risultano parzialmente ingombri di arredi e di effetti personali, in pessimo stato di conservazione.

Identificativo corpo: Porzione di casa al piano primo ed annessi

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Libero

Note: All'atto dei sopralluoghi i locali risultano parzialmente ingombri di arredi e di effetti personali, in pessimo stato di conservazione.

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale

agricolo sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Libero

Note: All'atto dei sopralluoghi i terreni risultavano ricoperti di vegetazione infestante.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione paesaggisticamente rilevante ma poco servita, quantunque prossima a centri di buona vivacità commerciale e culturale; l'eccellente situazione ambientale; la buona possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali il pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il trascurabile livello delle finiture e della dotazione impiantistica, il buon taglio degli alloggi, l'esposizione, l'accesso).

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, tra gli 830 e i 1.100 Euro al metro quadro, senza distinguere per età: si assume il valore minimo in considerazione del livello delle finiture e della dotazione impiantistica; si applica un coefficiente correttivo del -15% per l'età e del -10% per lo stato di conservazione, ottenendo così un valore parametrico di Euro 635/mq.

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 500 e i 700 Euro al metro quadro per gli immobili da

ristrutturare, senza distinguere tra le tipologie e la posizione specifica (si assume il valore minimo a causa della prevedibile onerosità degli interventi di recupero). I box sono quotati a corpo tra i 13.000 e i 16.000 Euro.

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili considerati nelle vicinanze constano in n. 4 unità abitative di ampia metratura, da ristrutturare, prezzo medio richiesto Euro 601 al metro quadro; applicando un ribasso finale medio del -15%, si ottiene un valore medio parametrico di Euro 541 al metro quadro, confermando la rappresentatività dei valori sopra esposti.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 568 al metro quadro, valore parametrico assunto per gli appartamenti.

Per i terreni si è fatto riferimento ai VAM - Valori agricoli medi della Provincia di Bergamo, validi per il 2024. Nella regione agricola n. 6, il valore del castagneto è dato ad Euro 2,30/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Bartolomeo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa&terreni. Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022;
OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione secondo semestre 2023;
www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa).;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);
www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);
www.cercacasa.it (annunci FIAIP);
www.formaps.it (Stimatrix).

12.3 Valutazione corpi:

Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box. Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio in serie Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.728,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
S1 - CANTINA	7,86	€ 568,00	€ 4.464,48
S1 - LOC. TECNICO	3,45	€ 568,00	€ 1.959,60
S1 - PORTICO	0,36	€ 568,00	€ 204,48
S1 - WC	0,77	€ 568,00	€ 437,36
PT - INGRESSO	13,85	€ 568,00	€ 7.866,80
PT - SOGGIORNO	24,28	€ 568,00	€ 13.791,04
PT - PRANZO	18,26	€ 568,00	€ 10.371,68
PT - ANGOLO COTTURA	4,62	€ 568,00	€ 2.624,16
PT - CAMERA 1	26,30	€ 568,00	€ 14.938,40
PT - BAGNO	7,22	€ 568,00	€ 4.100,96
PT - DISIMPEGNO	3,26	€ 568,00	€ 1.851,68
PT - CAMERA 2	25,03	€ 568,00	€ 14.217,04
PT - BALCONE	1,46	€ 568,00	€ 829,28
PT - TERRAZZO	6,20	€ 568,00	€ 3.521,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.178,56

Per maggiore onerosità dell'intervento di recupero edilizio, dovuto alla presenza di lesioni strutturali, si calcola un incremento di circa il 15% dei normali costi parametrici di ristrutturazione (assunti in 1000 Euro/mq per metro quadro di	€ -18.450,00
Valore corpo	€ 62.728,56
Valore accessori	€ 21.400,00
Valore complessivo intero	€ 84.128,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.128,56

**Porzione di casa al piano primo ed annessi. Abitazione in villini [A7]
Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.237,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
S1 - CANTINA 1	11,55	€ 568,00	€ 6.560,40
S1 - CANTINA 2	7,66	€ 568,00	€ 4.350,88
S1 - PORTICO	0,79	€ 568,00	€ 448,72
P1 - INGRESSO	13,85	€ 568,00	€ 7.866,80
P1 - SOGGIORNO	23,82	€ 568,00	€ 13.529,76
P1 - CUCINA	23,51	€ 568,00	€ 13.353,68
P1 - CAMERA 1	25,89	€ 568,00	€ 14.705,52
P1 - BAGNO	7,30	€ 568,00	€ 4.146,40
P1 - DISIMPEGNO	3,26	€ 568,00	€ 1.851,68
P1 - CAMERA 2	24,94	€ 568,00	€ 14.165,92
PT - BALCONE	1,46	€ 568,00	€ 829,28
PT - TERRAZZO	6,20	€ 568,00	€ 3.521,60
P1 - TERRAZZO	2,09	€ 568,00	€ 1.187,12
P2 - SOTTOTETTO	33,75	€ 568,00	€ 19.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.687,76
Per maggiore onerosità dell'intervento di recupero edilizio, dovuto alla presenza di lesioni strutturali, si calcola un incremento di circa il 15% dei normali costi parametrici di ristrutturazione (assunti in 1000 Euro/mq per me-			€ -18.450,00
Valore corpo			€ 87.237,76
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.237,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.237,76

Terreno pertinenziale. agricolo

Almenno San Bartolomeo (BG), via Casucco, 14/15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.159,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 9500	455,00	€ 2,30	€ 1.046,50
mappale 9501	45,00	€ 2,50	€ 112,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.159,00
Valore corpo			€ 1.159,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.159,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.159,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di casa al piano rialzato, annessi e box	Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio in serie	142,90	€ 84.128,56	€ 84.128,56
Porzione di casa al piano primo ed annessi	Abitazione in villini [A7]	186,05	€ 87.237,76	€ 87.237,76
Terreno pertinenziale	agricolo	500,00	€ 1.159,00	€ 1.159,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 25.878,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 1.050,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 145.596,52
Valore diritto e quota	€ 145.596,52

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.596,52
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

23-06-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Rampinelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Rampinelli', written over the printed name and partially overlapping the stamp.