

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 481/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni  
**Codice fiscale:** MRNSRG60D20A794R  
**Studio in:** Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-248994  
**Fax:** 035-4227656  
**Email:** moroni@arch-mom.it  
**Pec:** sergio.moroni@archiworldpec.it

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Casale di Albino**  
Via Colle Gallo, 14 B

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appartamento al piano terzo con Box al piano terra**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	5
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	6
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	9
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	10
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	11
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta e B- Autorimessa al piano terra .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	12
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	13
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
Corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta .....	14
Corpo: B- Autorimessa al piano terra .....	14

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>15</b>
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-05-2025 alle 09:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni  
**Data nomina:** 18-11-2024  
**Data giuramento:** 19-11-2024  
**Data sopralluogo:** 01-02-2025

### Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 18 NOVEMBRE 2024, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria MAGRI', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 19/11/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 13/03/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 01 febbraio 2025 effettuava sopralluogo con accesso agli immobili ed infine il giorno 07 febbraio 2025 l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

In data 28/01/2025 e 14/03/2025 venivano richieste proroghe alla data di deposito della relazione peritale, autorizzate con rinvio all'udienza del 08/05/2025.

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Casale di Albino**  
Via Colle Gallo, 14 B

## **Lotto: 001 - Appartamento al piano terzo con Box al piano terra**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero per Div - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS. Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio AL 15, particella 3887, subalterno 19, indirizzo Via Colle Gallo, snc, piano 3, comune ALBINO (A163) (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 68 mq. - Totale escluse aree scoperte: 65 mq., rendita € 227,24

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Atto del 11/09/2006 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n.633302 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33613.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/09/2006.

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su area comune, altra unità immobiliare, vano scala comune, prospetto su area comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero per Div - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS. Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio AL 15, particella 3887, subalterno 10, indirizzo Via Colle Gallo, snc, piano 3, comune ALBINO (A163) (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq., rendita € 20,14

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Atto del 11/09/2006 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n.633302 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello

Unico n. 33613.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/09/2006.

Confini: Da Nord in senso orario: cortile/corsello comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, porticato comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari sono poste nel fabbricato condominiale, a tipologia corpo isolato, con sviluppo su 4 piani fuori terra più sottotetto, posto su un versante scosceso della frazione di Casale di Albino (BG), a valle della strada provinciale SP39, corrispondente a via Endine, delimitato a Nord dalla via Colle Gallo con antistante il fabbricato, corpo A, facente parte dello stesso "Condominio le Plane A-B". Edificio costruito nel 1973 e posto a Est della località Casale di Albino sul versante Est della di Vallalta o Valle del Luido; poco distante dal passo Colle Gallo dove è posta la rispettiva chiesetta e il Museo del Ciclismo sulla strada provinciale che collega la Valle Seriana alla Valle Cavallina, il Comune di Albino al Comune di Casazza passando dalle fonti di Gaverina Terme. La località di Casale di Albino presenta a valle una pregevole vista panoramica sull'intera Vallalta e la Valle Seriana e protetta a monte dal monte Misma e le alture di Abbazia e di Altino, rispettive frazioni del Comune di Albino (BG). Il Fabbricato è posto nelle vicinanze della Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, della Casa della Comunità, del Campo Sportivo di Casale e di diverse attività commerciali e di ristoro della frazione di Casale di Albino. L'edificio condominiale è posto nel sistema insediativo, zona R3 -Residenziale Esistente del PGT e regolamentata dall'art. 23 delle NTA.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** montane

**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** montagne.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Beata Vergine del Monte di Albino.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus S30c 500 metri

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento al terzo piano e soffitta**

Appartamento al piano terzo composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, un balcone e il solaio del sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq **85,85**

E' posto al piano: terzo (appartamento) e quarto (solaio sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Gli immobili allo stato attuale si trovano in pessime condizioni di manutenzione generale, con la presenza di numerosi materiali e arredi nel locale solaio e nell'autorimessa che dovranno essere rimossi e trasportati alle PPDD.

Le parti comuni condominiali, le facciate dell'edificio, l'ingresso e scala comune e le aree comuni esterne condominiali, si presentano in discrete condizioni di manutenzione ordinaria e pulizia generale.

Le unità immobiliari sono poste nel fabbricato condominiale, corpo B del "Condominio le Plane", in Comune di Albino (BG), frazione di Casale, in via Colle Gallo n°14/b. Il fabbricato è delimitato a monte dalla

strada provinciale SP39, corrispondente a via Endine, presenta sul lato Nord, prospiciente la via Colle Gallo, un altro fabbricato appartenente allo stesso complesso condominiale e identificato come corpo A al civico n° 14/a.

**Caratteristiche Strutturali:** Edificio costruito nel 1973 con struttura portante (plinti, fondazioni continue, travi, pilastri e scale) in c.a. con murature di tamponamento perimetrali a cassa vuota costituite da doppia parete di laterizio, spessore 12 cm, e camera d'aria, spessore 6 cm, più intonaci con uno spessore complessivo di 33 cm. Porticato sul lato Ovest, a valle, con pilastri e murature in c.a. intonacate, solai in latero-cemento armato, scala interna con rampe di scale in c.a., balconi con solaio in c.a. con intradosso a vista gettato in opera, tetto a padiglione, a quattro falde con trave di colmo e sporti di gronda in c.a. a vista, orditura primaria in travi di abete, diametro circa 20 cm, e orditura secondaria in travetti di abete, sezione 7xh11 cm, con listellatura ferma tegole in cantinelle di legno e manto di copertura in tegole "Cementitegola", color grigio, con gronde a sezione rettangolare e pluviali in lamiera preverniciata, color bianco avorio.

**Componenti edilizie e costruttive:** Fabbricato a corpo isolato con antistante l'ingresso alle abitazioni (lato Ovest) un porticato con pilastri e murature in c.a. e il volume del corpo scala. Pareti intonacate a civile con intonachino in plastificato con finitura, color bianco avorio, con fascia di zoccolatura, corrispondente all'altezza del piano terra, color grigio perla. Sui lati Nord -Est e Sud del piano terra li aprono gli ingressi alle autorimesse con basculanti metalliche, con fessurazioni per aerazione, in lamiera zincata verniciate color marrone testa di moro.

Sulle facciate a valle e a monte (lati Ovest e Est) balconi/loggiati, in parte rientranti rispetto alla linearità della facciata, con solai in c.a. con intradosso in cls a vista, parapetto con montanti e struttura in profilati metallici su cui sono fissati doghe in legno massello di larice, con semplice sagomatura, trattati con impregnanti e verniciature al naturale.

Aperture di portefinestre con soglie in lastre di marmo bianco di Botticino, finestre con davanzale in pietra serena con lati bocciardati, spessore 8 cm, finestre e antoni esterni in legno massello di larice con ante esterne di oscuramento in doghe di legno verticali e telaio perimetrale, trattati al naturale. Tetto a padiglione con trave di colmo e sporti di gronda in c.a. a vista, orditura primaria in travi di abete, diametro circa 20 cm, orditura secondaria in travetti di abete, sezione 7xh11 cm, e listellatura ferma tegole in cantinelle di legno massello e manto di copertura in tegole "Cementitegola", color grigio. Opere di lattoneria, gronde a sezione rettangolare e pluviali, in lamiera preverniciata, color bianco avorio.

Porticato d'ingresso al vano scala pavimentato in lastre irregolari di porfido posate a "opus incertum" con portoncino d'ingresso, centrale all'edificio, a doppio battente, in legno massello di larice, con doghe verticali e telaio perimetrale, con serratura semplice. A lato dell'ingresso una parete in blocchetti di vetro-cemento che porta luce all'androne d'ingresso con a lato il vano scala e l'accesso alle cantinette del piano terra.

L'androne d'ingresso presenta pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati color bianco, fascia di zoccolatura in perlinatura di abete massello, trattato al naturale, fino all'altezza di 140 cm, pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo (30x20 cm), color terra di Siena effetto spruzzato. Vano scala con rampe in c.a. con alzate e pedate rivestire in marmo bianco di Botticino, come pure i pianerottoli di disimpegno in lastre di marmo di Botticino (30x30 cm), parapetto scala in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color marrone testa di moro. Pareti e soffitti del vano scala intonacati a civile e tinteggiati color bianco, fascia di zoccolatura in plastificato a buccia d'arancia, fino all'altezza di 140 cm, color grigio perla effetto spugnato, con listellatura superiore in legno massello di abete, trattato color noce. Nel vano scala ampie finestre con serramenti in profilati metallici semplici a T, a moduli orizzontali con finestra centrale apribile a vasistas, con vetri semplici con superficie vetro cattedrale. La scala prosegue anche a servizio dei solai esclusivi del sottotetto, con gradini in cls e pareti e soffitti intonacati a rustico.

Dalla Via Colle Gallo senza alcuna recinzione si accede ad un doppio ingresso carrabile, posto ai lati del corpo A condominiale, a servizio dell'ingresso pedonale e carrabile del corpo B condominiale, con pavimentazioni in sterrato e ghiaietto e vialetto pedonale sul lato a valle (lato Ovest), a servizio del corpo B condominiale, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate a "opus incertum" che raggiunge l'ingresso porticato del corpo B condominiale e prosegue a Sud fino a raggiungere la strada provinciale SP39, corrispondente a via Endine. A valle dei fabbricati condominiali una muratura di terrapieno in c.a., spessore 30 cm, con parapetto semplice in profilati tubolari metallici a sezione quadra, verniciati color marrone testa di moro. A monte dei fabbricati condominiali una muratura di terrapieno in c.a., spessore 20 cm, a contenimento del terreno scosceso che costituisce prevalentemente un esteso terreno prativo, con piccoli arbusti floreali e siepi in prossimità dei fabbricati, che prosegue anche a valle con l'estensione un terreno agricolo di pascolo di altra proprietà con la presenza di alberi di noce di alto fusto.

**APPARTAMENTO:** Pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati colore bianco; pavimentazione interna di tutti i locali eccetto il bagno in piastrelle di ceramica (20x20 cm), color terra di Siena bruciata, cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica (15x15 cm), fino all'altezza di 141 cm, colore bianco avorio con elementi decorativi floreali. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica (10x25 cm), color terra gialla con velature a macchia, e rivestimento in piastrelle di ceramica (15x15 cm), fino all'altezza di 151 cm, colore bianco avorio con elementi decorativi floreali.

Aperture con porta-finestra soggiorno/balcone con soglia in lastre di marmo bianco di Botticino, finestre con davanzale in pietra serena con lati bocciardati, spessore 8 cm, finestre in legno massello di larice, spessore 40 mm, trattati con vernice al naturale e muniti di vetrocamera termoisolante minima, spessore 10 mm; ante esterne di oscuramento in doghe di legno verticali e telaio perimetrale, spessore 40 mm, trattati al naturale.

Porta d'ingresso in tamburato semplice rafforzata e rivestita con impiallacciatura in noce Tanganica, munita di serratura di sicurezza, porte interne sempre in tamburato semplice impiallacciate in noce Tanganica, zoccolini in legno massello di noce, altezza 8 cm.

Balcone esterno con parapetto con montanti e struttura in profilati metallici su cui sono fissati doghe in legno massello di larice, con semplice sagomatura, trattati con impregnanti e verniciature al naturale, pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo (7,5x15 cm), posate a spina di pesce, color terra di Siena a pasta uniforme.

Per il riscaldamento si segnala solo la presenza di caloriferi, in parte a moduli in ghisa verniciati e in parte in corpi radianti in alluminio, distribuiti nei vari locali, con la mancanza della caldaia murale a gas metano di tipo autonomo e/o il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Rimangono a vista le tubazioni caldaia e/o boiler nel locale cucina e si segnala la presenza di tubazioni in rame recise dell'impianto provenienti dal soffitto. Inoltre, si segnala la presenza di una tubazione in acciaio a soffitto nel locale soggiorno con ramificazione nella cameretta confinante, utilizzata per stufe a legna o pellet che sono state rimosse.

L'unità abitativa non dispone della fornitura del gas metano in quanto il contratto è stato chiuso.

Impianti condominiali funzionanti (idrico, fognatura, elettrico e citofono) e a norma; impianti interni di proprietà, elettrico e telefonico, con interruttori, prese e punti luce datati all'anno di costruzione dell'edificio, in minima parte sostituiti e non è disponibile alcuna documentazione che confermi che l'impianto sia attualmente a norma di legge.

L'unità abitativa non dispone dell'allacciamento alla rete pubblica elettrica in quanto il contratto è stato chiuso.

**SOFFITTA:** Dal vano scala, al terzo piano, una porta comune da accesso ai solai del sottotetto e in particolare al solaio esclusivo di proprietà dell'esecutato che presenta una porta semplice in tamburato con pannelli grezzi di tamponamento e serratura semplice. Il solaio esclusivo presenta pareti intonacate a rustico, soffitto in pannelli di polistirolo, spessore 10 mm, ancorati ai travetti dell'orditura secondaria del tetto e in buona parte staccati dai sostegni di ancoraggio. Pavimentazione in piastrelle di ceramica (20x20 cm), color terra di Siena bruciata. Si segnala la presenza di una finestratura con luce indiretta.

Solaio esclusivo con impianto elettrico minimo sottotraccia (interruttore, presa e punto luce) non funzionante per mancato allaccio alla rete pubblica per mancanza di contratto.

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

Autorimessa singola al piano terra con accesso dal cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **17,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Gli immobili allo stato attuale si trovano in pessime condizioni di manutenzione generale, con la presenza di numerosi materiali e arredi nel locale solaio e nell'autorimessa che dovranno essere rimossi e trasportati alle PPDD.

Le parti comuni condominiali, le facciate dell'edificio, l'ingresso e scala comune e le aree comuni esterne condominiali, si presentano in discrete condizioni di manutenzione ordinaria e pulizia generale.

**AUTORIMESSA:** Dal cortile comune posto sul lato Nord, al piano terra si apre l'ingresso all'autorimessa esclusiva che presenta un serramento con basculanti metallica, con fessurazioni per aerazione, in lamiera zincata con serratura semplice, verniciata color marrone testa di moro.

Pareti e soffitti intonacati a rustico e tinteggiati color bianco; pavimento in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo (20x20 cm), color bianco avorio,

Impianto elettrico sottotraccia (interruttore, presa e punto luce), con punto luce centrale a soffitto, non funzionante per mancato allaccio alla rete pubblica per mancanza di contratto.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

**Numero pratica: 1735/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia n. 1978

Per lavori: Costruzione fabbricato civile ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot. 4077

Rilascio in data 15/11/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973 al n. di prot. 1735

NOTE: - Varianti prot. n.18399 del 15/01/1973 e prot. n.1493 del 09/02/1973.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento al terzo piano e soffitta e B- Autorimessa al piano terra

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

**Numero pratica: 1947/1973**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia n. 2089

Per lavori: Costruzione fabbricato civile ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot. 9304

Rilascio in data 08/08/1973 al n. di prot. 2089

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1975 al n. di prot. 1947

NOTE: - Varianti prot. n.18399 del 15/01/1973 e prot. n.1493 del 09/02/1973.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento al terzo piano e soffitta e B- Autorimessa al piano terra

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

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

Note: Nella pratica edilizia del 1973 è rappresentato il Piano Tipo degli appartamenti della palazzina B. La planimetria corrisponde allo stato di fatto ad eccezione di una porzione del tamponamento della cucina. Inoltre si precisa che in data 17/11/2022 sono state depositate le Pratiche edilizie CILA SUPERBONUS 593/2022 (Palazzina A) e CILA SUPERBONUS 594/2022 (Palazzina B) - LAVORI NON REALIZZATI (riferite all'installazione di isolamento e nuovi generatori, sostituzione infissi, nuovi, impianto fotovoltaico).

**Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

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

Note: Nella pratica edilizia del 1973 il box risulta correttamente identificato nella planimetria allegata.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 16 del 29/03/2019 (variante n. 4)
Zona omogenea:	R3 -Residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23. Zone R1, R2, R3: residenziali Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R1, R2 ed R3 attribuendo a ciascuna zona specifici parametri edificatori. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita all'art. 10 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. E' consentito per i fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante 3 al PGT, con destinazione diverse dalla residenza e con altezze interne elevate, ricavare più piani abitabili in deroga ai parametri massimi di slp concessi per ogni zona di appartenenza. Mediante Permesso di Costruire convenzionato, e per i soli edifici esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT, è altresì consentito in deroga al solo parametro della SLP realizzabile, il sopralto al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi". Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche: - utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto; - miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali; - realizzazione di quote di residenza sociale. parametri edificatori sono i seguenti: -zona Uf base mq/mq = 0,33 - Uf massimo mq/mq = 0,42 - H altezza massima m = 9,00 - Rc rapporto di copertura = 30%.

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

**Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 16 del 29/03/2019 (variante n. 4)
Zona omogenea:	R3 -Residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23. Zone R1, R2, R3: residenziali Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R1, R2 ed R3 attribuendo a ciascuna zona specifici parametri edificatori. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita all'art. 10 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. E' consentito per i fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante 3 al PGT, con destinazione diverse dalla residenza e con altezze interne elevate, ricavare più piani abitabili in deroga ai parametri massimi di slp concessi per ogni zona di appartenenza. Mediante Permesso di Costruire convenzionato, e per i soli edifici esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT, è altresì consentito in

	<p>deroga al solo parametro della SLP realizzabile, il sopralzo al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi". Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche: - utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto; - miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali; - realizzazione di quote di residenza sociale. parametri edificatori sono i seguenti: -zona Uf base mq/mq = 0,33 - Uf massimo mq/mq = 0,42 - H altezza massima m = 9,00 - Rc rapporto di copertura = 30%.</p>
--	--

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

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

Note: Si precisa che nella visura agli atti non è indicato il numero civico dell'immobile ed è indicato solamente il piano 3° (piano corretto dell'Appartamento). Nella scheda catastale è associato all'Appartamento porzione di sottotetto esclusivo, delimitato da muratura e porta in legno al piano 4° ad uso solaio. Inoltre si precisa che entrambi gli edifici (Palazzina A e Palazzina B del Condominio LE PLANE) non risultano inseriti nella mappa catastale, pertanto al fine di una corretta identificazione dovrà essere effettuata pratica di Tipo Mappale al Catasto terreni con spese da suddividere a tutte le unità facenti parte del complesso edilizio.

**Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B**

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

Note: Si precisa che nella visura agli atti non è indicato il numero civico dell'immobile ed è indicato piano 3° anziché piano terra.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/04/1978.**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/04/1978 al 11/09/2006. In forza di Accettazione Espressa di Eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto è stato così nominato nell'elenco note, ma trattasi in realtà di denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di OMISSISno di Lombardia il 09/09/1978 al n. 145 vol 1978.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di - - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipcatastale del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in data 12/11/2024.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento al terzo piano e soffitta e B- Autorimessa al piano terra

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 11/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2006; Importo ipoteca: € 493.200,00; Importo capitale: € 164.400,00.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS. con sede in OMISSIS contro OMISSIS derivante da Verbale pignoramento immobili del 19/04/2016 rep. 2642- Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2016 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario del 16/09/2024 rep. 6936/2024 - UNEP presso Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento al terzo piano e soffitta e B- Autorimessa al piano terra

## 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: A - Appartamento al terzo piano e soffitta**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.675,74.**

### **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: B- Autorimessa al piano terra**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi corpo A-Appartamento.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** vedi corpo A-Appartamento.

**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:** A - Appartamento al terzo piano e soffitta

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento terzo piano (soggiorno, cucina, disimp. camera, bagno)	sup lorda di pavimento	59,10	1,00	59,10
Balcone	sup lorda di pavimento	8,05	0,33	2,66
Soffitta Piano quarto	sup lorda di pavimento	18,70	0,20	3,74
		<b>85,85</b>		<b>65,50</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Albino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

**Identificativo corpo:** B- Autorimessa al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa Piano Terra	sup lorda di pavimento	17,30	1,00	17,30
		<b>17,30</b>		<b>17,30</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Albino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480,00

Valore di mercato max (€/mq): 630,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di Appartamento con box non comodamente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

**Libero**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risultava vuoto e disabitato, sono state consegnate al custode le chiavi dell'immobile dal debitore esecutato.

**Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

**Libero**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo non era utilizzato e conteneva vecchi arredi accatastati. Sono state consegnate al custode le chiavi dell'immobile dal debitore esecutato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albino (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento al terzo piano e soffitta. Abitazione di tipo economico [A3]  
Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento terzo piano (soggiorno, cucina, disimp. camera, bagno)	59,10	€ 900,00	€ 53.190,00
Balcone	2,66	€ 900,00	€ 2.394,00
Soffitta Piano quarto	3,74	€ 900,00	€ 3.366,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.950,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 58.950,00</b>
Valore corpo			€ 58.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.950,00

**B- Autorimessa al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
**Albino (BG), Via Colle Gallo, 14 B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa Piano Terra	17,30	€ 500,00	€ 8.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.650,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 8.650,00</b>
Valore corpo			€ 8.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al terzo piano e soffitta	Abitazione di tipo economico [A3]	65,50	€ 58.950,00	€ 58.950,00
B- Autorimessa al piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,30	€ 8.650,00	€ 8.650,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.140,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -60,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 53.900,00
Valore diritto e quota	€ 53.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 53.900,00</b>
---	--------------------

**Allegati LOTTO 1**

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

02-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sergio Moroni**