

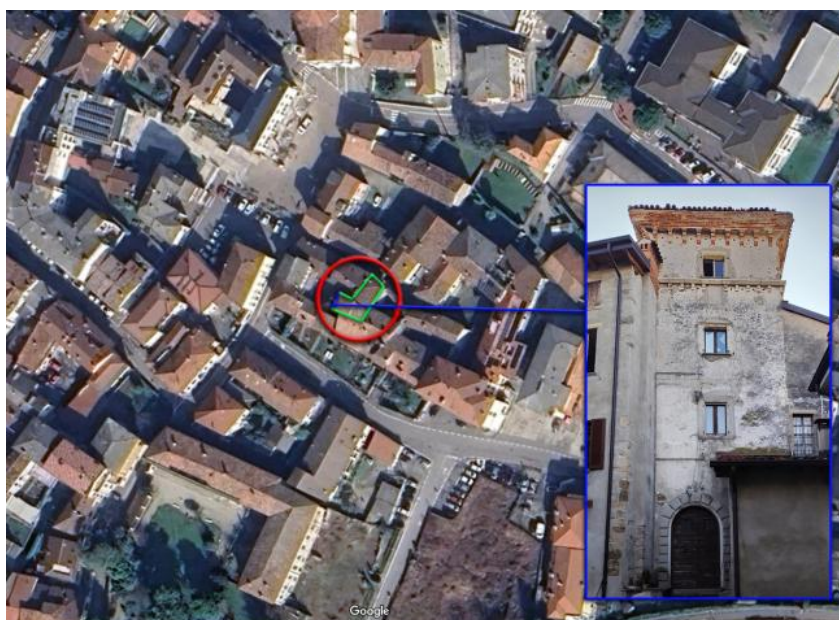
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 281/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oriente Gervasoni
Codice fiscale: GRVRNT77D28H910Y
Studio in: Via Decó e Canetta 24 - 24068 Seriate
Telefono: 3343759354
Email: oriente.architetto@gmail.com
Pec: oriente.gervasoni@archiworldpec.it

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione a Torre su quattro livelli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2025 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oriente Gervasoni
Data nomina: 19-07-2025
Data giuramento: 21-07-2025
Data sopralluogo: 24-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 19 luglio 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Vincenzo Domenico Scibetta, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Oriente Gervasoni, con studio professionale in Seriate, via Decò e Canetta n. 24, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 2691 e all'Albo Unico dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bergamo al n. 174.

In data 21 luglio 2025, il sottoscritto Esperto sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento, con termine di consegna fissato entro 30 giorni precedenti l'udienza dell'11 novembre 2025, per rispondere al quesito formulato e depositare gli elaborati peritali.

L'Esperto ha immediatamente dato avvio alle operazioni peritali, procedendo in primo luogo alla verifica della documentazione agli atti e alle necessarie verifiche presso gli uffici competenti, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rovato (comune di residenza dell'esecutato), è stata riscontrata la non reperibilità del medesimo, mentre l'immobile oggetto di pignoramento risultava in stato di abbandono e non abitato.

In data 19 settembre 2025, l'Esperto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Sant'Alessandro, per prendere visione della documentazione edilizia afferente l'immobile oggetto di stima.

Successivamente, in data 24 settembre 2025, è stato eseguito sopralluogo congiunto con il custode giudiziario, con accesso forzoso all'immobile, e sono stati effettuati il rilievo tecnico e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Infine, in data 28 settembre 2025, a seguito del deposito del modello DOCFA per variazione della scheda catastale, si è appreso che, per effetto di un riordino fondiario catastale, l'immobile già identificato al foglio 10 risulta soppresso, e riclassificato con il nuovo identificativo catastale: foglio 8, particella 112, subalterno 708.

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

Lotto: 001 - Abitazione a Torre su quattro livelli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1., foglio 8, particella 112, subalterno 708, indirizzo via Roma 1/a - Vicolo Castello 4/b, piano T-1-2-3, comune Albano Sant'Alessandro (A129) (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, superficie Totale 163 mq. Totale escluse aree scoperte 163 mq., rendita € 243,77

Derivante da: -VARIAZIONE del 29/09/2025 Pratica n. BG0291672 in atti dal 30/09/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4108021.29/09/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 291672.1/2025); -VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/09/2025 Pratica n. BG0266689 in atti dal 16/09/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 266689.1/2025); -VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0282340 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 62001.1/2011); -Atto del 13/07/2023 Pubblico ufficiale CALARCO FILIPPO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 70605 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28998.1/2023 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 25/07/2023;

Confini: a Nord: piano terra e primo, altre unità immobiliari, piano secondo e terzo prospetto su vicolo Castello a Est: altra proprietà e prospetto su altra proprietà - a Sud: altre proprietà; ad Ovest: cortile comune e prospetto su corte comune, e altra unità per porzione del piano secondo;

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, in quanto il data 16/09/2025 per variazione identificativi per allineamento mappe (Pratica n. BG0266689 - variazione identificativo per riordino fondiario) è stato soppresso e modificato il foglio 10 con la nuova identificazione dell'immobile al foglio 8. Pertanto il bene attualmente è identificato al foglio 8 Particella 112 sub. 708

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio è inserito in una corte storica prospiciente la piazza principale del comune sulla quale si affaccia sia il Municipio sia la chiesa Parrocchiale dei Santi Cornelio e Cipriano. La zona centrale del paese presenta servizi e negozi di vicinato, Albano Sant'Alessandro è un comune italiano di 8.343 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Posto ai piedi della collina di San Giorgio e della Valle d'Albano, sulla ex strada statale 42 del Tonale e della Mendola che da Bergamo porta verso la Val Cavallina e la Valcalepio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo, città Alta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Valli d'Argon.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna delle Rose, meta di pellegrinaggi, la Chiesa dei Santi Cornelio e Cipriano, di origine medievale ma ricostruita nel Settecento.

Principali collegamenti pubblici: Autobus C - Bergamo 150 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Abitazione a Torre su quattro livelli**

Trattasi di abitazione inserita in edificio storico che si sviluppa su quattro piani fuori terra con corpo principale denominato "la Torre". L'accesso avviene dal cortile comune all'interno di una corte con accesso carribile/pedonale da via Roma, oltre ad accesso pedonale anche dal vicolo Castello. Con scala esterna si raggiunge il piano terra (rialzato) con ingresso e scala che conduce al piano primo dove sono presenti il soggiorno e la cucina. Salendo al piano secondo con una scala in ferro e legno si raggiunge un ampio disimpegno a doppia altezza sul quale si affacciano il bagno, una camera da letto, ripostiglio oltre ad una camera collegata ad altra camera che si sviluppano in direzione vicolo Castello. Dal disimpegno con rampa di scala rettilinea si raggiunge il terzo piano ed ultimo della Torre dove è presente un'unica stanza.

Superficie complessiva di circa mq **172,85**

E' posto al piano: terra (rialzato), primo, secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico di antica costruzione, ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: data non certa. Internamente sono state realizzate opere di manutenzione con sostituzione delle pavimentazioni, rifacimento bagno, scala interna

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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:

L'immobile, allo stato attuale, si presenta in condizioni di manutenzione generale carenti. Anche la corte comune, dalla quale si accede all'abitazione, risulta trascurata e in stato di degrado, necessitando di interventi di riqualificazione architettonica e miglioramento del decoro urbano.

Inquadramento Generale

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno del centro storico e si configura come una torre a pianta rettangolare, alla quale si innestano volumetrie secondarie ai piani primo e secondo, collegate ad edifici adiacenti inseriti nel contesto del borgo storico.

Caratteristiche Architettoniche Esterne

- Tipologia edilizia: Torre verticale a base rettangolare.
- Sviluppo in altezza: Quattro livelli fuori terra.
- Prospetto principale: Portone d'ingresso al piano rialzato, accessibile mediante sei gradini dalla corte interna comune. Presenza di tre aperture finestrate disposte lungo l'asse verticale della torre.
- Muratura: In pietra e mattoni a vista, con finiture superficiali in intonaco fortemente degradato.
- Elementi decorativi: Parte sommitale con cornice in mattoni e cornicione sporgente tipici dell'architettura tardo medievale o rinascimentale.
- Infissi esterni: Di tipo moderno, in legno con vetro semplice, non uniformi per dimensione e dislocazione, indicativi di ristrutturazioni parziali non omogenee.

Stato di Conservazione Esterna

- Intonaci: Degradati, fessurazioni e crepe, soprattutto sulla porzione centrale della torre.
- Portone di ingresso: In legno scuro, inserito in cornice in pietra bugnata, con aspetto massiccio e carattere fortificato.

Caratteristiche Architettoniche Interne

Distribuzione e Circolazione Verticale

- Scala interna: In legno scuro, con struttura e ringhiera in ferro, di tipologia moderna e non coerente con l'epoca originaria dell'edificio. L'intervento si colloca presumibilmente negli anni '70-'80.
- Vano scala e disimpegno al secondo piano con doppia altezza, ben illuminati tramite ampie finestre verticali in ferro con vetri smerigliati opachi.

Soffitti e Pareti

- Soffitti: Presenza di aloni di umidità, macchie e scoloriture da infiltrazioni pregresse della copertura.
- Pareti interne: Tinteggiate in tonalità pastello (rosa, beige, verde..), scolorite, sporche e ammalorate.
- Impianto elettrico: Datato, con canalizzazioni e conduttori a vista.

Pavimentazioni

- Piani principali: Piastrelle in ceramica di vecchia tipologia.
- Camere al secondo piano: Pavimentazione in graniglia.
- Bagno: Rifacimento recente con finiture moderne, ampia doccia, sanitari presenti ma non installati.

Impiantistica

- Impianto di riscaldamento: Presenza di radiatori in alluminio, con tubazioni a vista sulle murature. Il sistema risulta incompleto: la caldaia, un tempo installata in un ripostiglio al secondo piano, non era presente al momento del sopralluogo.
- Impianto elettrico: In funzione, con contatore installato nella camera al secondo piano.

Stato di Conservazione Interno

- L'ambiente si presenta in condizioni di degrado generalizzato:
 - o Presenza diffusa di umidità e infiltrazioni.
 - o Intonaci ammalorati e materiali obsoleti.
 - o Ambienti non abitati da tempo, con necessità di ristrutturazione completa, sia per la parte architettonica, che per le dotazioni impiantistiche.

Epoche di Intervento

Dall'analisi degli elementi tecnici e stilistici, si individuano almeno tre fasi distinte di intervento:

- Struttura originaria: Epoca storica, con funzione verosimilmente difensiva o nobiliare.
- Modifiche interne tra anni '60 e '80: Inserimento scala moderna, impianti datati, finiture superficiali.
- Interventi recenti (post-anni 2000): Rifacimento parziale del bagno e tentativo di adattamento degli spazi per uso abitativo.

Valutazione Tipologico-Funzionale

La tipologia edilizia, unitamente a elementi come:

- Soffitti alti
- Murature portanti di spessore rilevante
- Finestrature verticali
- Struttura centrale della scala

indicano un impianto originario di pregio e non popolare, con caratteristiche riconducibili a edifici nobiliari o di presidio, riconvertiti successivamente ad uso abitativo pluripiano.

Considerazioni Finali e Potenzialità

• Condizioni attuali: L'immobile versa in stato di abbandono e necessita di interventi integrali di ristrutturazione, comprensivi di:

- Recupero architettonico
- Adeguamento impiantistico
- Elementi di pregio e potenzialità di recupero:
- Struttura portante robusta
- Altezza dei locali
- Buona illuminazione naturale
- Posizione centrale nel borgo storico

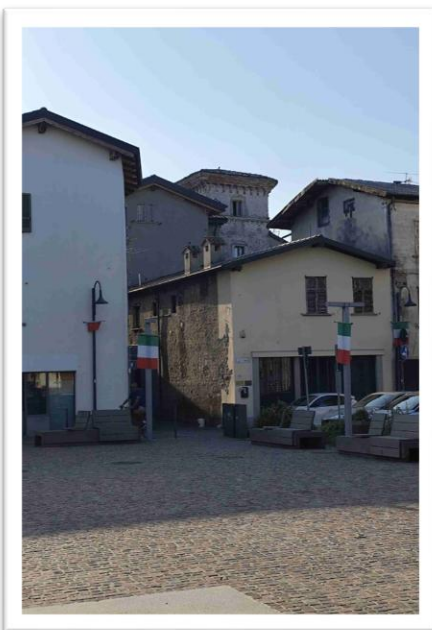
Un progetto di restauro conservativo, nel rispetto delle normative vigenti (compreso il PGT locale), consentirebbe di valorizzare pienamente l'immobile, anche in un'ottica di riqualificazione residenziale o ricettiva di pregio.



vista dal Cortile interno



vista da via Roma



vista da Piazza Caduti - piazza del Municipio



vista dal vicolo Castello (2° piano)

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 135/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di ricorritura tetto e sostituzione di n.2 travi di colmo

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 12/07/1988 al n. di prot. 5019

Rilascio in data 13/07/1988 al n. di prot. 5019

Numero pratica: 100/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di posa canali di gronda

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 26/06/1990 al n. di prot. 4285

Rilascio in data 02/07/1990 al n. di prot. 4285

Numero pratica: 103/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di rifacimento intonaci facciate esterne, sistemazione persiane e serramenti

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 10/07/1990 al n. di prot. 4947

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica sospesa per richiesta integrazioni documentali in quanto l'edificio rientrava nel piano di recupero del centro storico.

Numero pratica: 147/0998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita' (Legge 662/96)

Per lavori: di rifacimento nuovo manto di copertura

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 24/09/1998 al n. di prot. 8658

Rilascio in data 15/10/1998 al n. di prot. -

NOTE: Presa d'atto del Comune inviata per raccomandata in data 15-10-1998.

Numero pratica: 96/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita'

Per lavori: di rifacimento copertura e ripristino facciate

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 04/12/2015 al n. di prot. 15202

NOTE: Comunicazione di Inizio lavori del 09-05-2016 prot. 6267 e comunicazione di fine lavori (06-09-2016) prot. n. 12342 del 03-10-2016. Si precisa che la pratica riguarda il rifacimento del tetto e facciate della porzione di edificio riguardante la porzione dell'immobile situata al secondo piano, non del corpo definito "Torre".

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

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

Note: Si precisa che, nella documentazione presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Sant'Alessandro, non risultano planimetrie relative all'immobile oggetto della presente relazione. Le pratiche so-

pra elencate riguardano interventi effettuati sulla copertura e sulle facciate esterne dell'edificio. Considerando: - la localizzazione dell'immobile nel centro storico; -la sua consistenza e lo stato dei luoghi rilevato; -la scheda catastale del 1983, Si può dichiarare la conformità edilizia dell'immobile, in quanto non risultano visibili opere di modifica della consistenza degli spazi e né difformità catastali. Trattandosi di un edificio realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, non risulta presente il certificato di agibilità, non essendo all'epoca obbligatoria la sua richiesta. Per gli edifici edificati prima di tale data, la mancanza del certificato non configura una difformità, purché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Alla luce: -delle scarse condizioni di manutenzione dell'edificio, -della necessità di opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o restauro, -degli interventi eseguiti nel tempo sugli impianti (riscaldamento, idrico-sanitari, elettrici, ecc.), si renderà necessario un intervento edilizio conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT., compresi anche interventi sugli impianti, isolamenti e serramenti per adeguare lo stesso alle normative vigenti. A seguito di tale intervento, sarà necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.25 del 14/06/2023 (variante 3)
Zona omogenea:	di recupero dei nuclei storici (Art. III.3.3.3, Art. III.4.2.1 e Art. III.3.3.5)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. III.3.3.3. Nuclei di antica formazione</p> <p>I nuclei di antica formazione sono intesi come i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni: a. deve essere tutelata l'integrità del reticolo viario che ha determinato l'impianto originario e dell'impianto urbano e conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.; b. le norme edilizie, di cui al Regolamento Edilizio, sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne; c. sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura; d. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico -funzionali, che per quelli architettonico -espressivi; e. la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.</p> <p>Art. III.4.2.1. Ambito di recupero dei nuclei STORICI ed Ambito CONSOLIDATO residenziale nel parco</p> <p>a. Definizione e principi</p> <p>Gli ambiti DI RECUPERO DEI NUCLEI STORICI sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio</p>

edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 mentre L'AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO E' COMPOSTO da nuclei di più recente formazione COSTITUITI-SI secondo un impianto urbano spontaneo e disordinato in aree collinari ed all'interno del P.L.I.S. delle Valli d'Argon. Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il Piano individua con apposite campiture gli immobili, i complessi edilizi e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla PRESENTAZIONE DI piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457. L'Amministrazione Comunale si riserva LA FACOLTA' di assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica GLI IMMOBILI, I COMPLESSI EDILIZI E LE AREE RICADENTI IN TALI AMBITI ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

b. Modalità di intervento Intervento edilizio tramite piano ATTUATIVO. Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento e valorizzazione anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tre lati e la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario. A fronte di rilevanti benefici pubblici DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN SEDE DI CONVENZIONAMENTO DELL'INTERVENTO, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. TALE INCREMENTO VOLUMETRICO DOVRA' CONSEGUENTEMENTE PREVEDERE L'ADEGUAMENTO DELLA dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano ATTUATIVO. All'approvazione dei piani di recupero di cui ai precedenti commi è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti dall'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il recupero di tali aree RISULTI provatamente impossibile. Intervento edilizio diretto Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero e comunque non compresi in questi, si possono attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli edifici ed ambiti di valore individuati dal Piano. Si richiamano qui, quali parti essenziali ed integranti, le classificazioni e le prescrizioni dell'articolo III.1.2.1. "Immobili assoggettati a tutela" delle presenti norme. Si chiarisce che le norme vigenti in materia di piani di recupero consentono di intervenire per sottoambiti, da definirsi nella fase attuativa pur nel rispetto della visione d'insieme e che le previsioni di cessione siano indicative e possano essere variate nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal PGT. "Gli interventi consentiti devono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al vigente R.L.I., ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dallo stesso R.L.I.". Prescrizioni particolari (se ricorrenti): • richiedere (secondo le disposizioni dell'allegato tecnico del Decreto Ministeriale dell'Ambiente 29 maggio 2008, nel paragrafo 5.1.2.) al proprietario/gestore, quale soggetto abilitato a definire e comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti in genere; • ad acquisire il parere del P.L.I.S. delle Valli d'Argon; • ad acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti le aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini e ciò in

adempimento dei principi stabiliti dagli articoli 3,4,5 del D.M. 09-05-2001; • la valutazione dell'eventuale allontanamento delle strutture di allevamento o quanto meno la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti consolidati e gli ambiti agricoli; • l'adozione di criteri e di sistemi di progettazione e di costruzione tali da eliminare o mitigare a livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al RADON. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati; il rispetto delle norme vigenti (D.L.vo 01 – 08 – 2003 n° 259 T.U. delle comunicazioni elettriche) in materia di prevenzione da radiazioni non ionizzanti. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi (A) If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/MQ esistente e di MQ/mq. 0,35 per i lotti liberi (1) Qc Rapporto di copertura % 40 o l'esistente se maggiore Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml esistente (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 (3) Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade e per quelli da demolizione e ricostruzione ml Art. I.4.2.4 (3)

Art. III.3.3.5. Elementi storico –architettonici

Edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Gli elementi storico-architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, sia beni ritenuti di valore storico – architettonico e individuati negli elaborati del PGT. I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Agli elementi storico - architettonici si applicano le seguenti disposizioni: a. gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi; b. gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali; c. eventuali modifiche alla destinazione d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti; d. gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato; e. tutti i progetti di scavo riguardanti anche minimamente i siti ritenuti di interesse archeologico dovranno essere trasmessi per l'approvazione preventiva alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia, che ne coordinerà l'esecuzione da effettuarsi a mezzo di ditte specializzate.

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

Note: La porzione di edificio denominato "Torre" è individuato nel PGT nella tavola PR2.6bis e definito dall'Art. III.3.3.5 del Piano delle Regole (Elementi storico –architettonici) come un bene di valore storico-architettonico con criteri e modalità di intervento rispondenti al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Agli elementi storico -architettonici si applicano interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro che devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione a Torre su quattro livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

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

Note: Il sottoscritto Esperto Stimatore a seguito del sopralluogo effettuato con verifica della consistenza dell'edificio ha proceduto a depositare pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica (Pratica n. BG0291672 in atti dal 30/09/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4108021.29/09/2025) avendo rilevato che la scheda catastale presente agli atti non risultava conforme allo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/05/2004.** In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2004 al 25/10/2017. In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/2017 al 13/07/2023. In forza di decreto di trasferimento a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

SI: Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria Dott. Gabriele Bezzi, Notaio in Brescia del 04/07/2025. Verifica atti di compravendita ed ispezioni ipocatastali.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 99.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario dell'Ufficiale della Corte d'Appello di Brescia del 08-06-2025 rep. 4256/2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione a Torre su quattro livelli

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 - Abitazione a Torre su quattro livelli

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, l'edificio risulta indipendente in una corte comune.

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: non sussistono spese condominiali..

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 - Abitazione a Torre su quattro livelli

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dalla cartografia catastale e da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA (scala esterna)	sup lorda di pavimento	5,25	0,10	0,53
PIANO TERRA (ingresso)	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
PIANO PRIMO (soggiorno, cucina)	sup lorda di pavimento	43,35	1,00	43,35
PIANO SECONDO (disimpegno, 3 camere, bagno, rip.)	sup lorda di pavimento	84,75	1,00	84,75
PIANO TERZO (stanza)	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		172,85		168,13

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Albano Sant''Alessandro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810,00

Valore di mercato max (€/mq): 910,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico edificio su 4 piani non comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile si trova in stato di abbandono ed il debitore è risultato irreperibile. Si è effettuato l'accesso forzoso all'immobile, con il Custode, in data 24 settembre 2025.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia, in quanto bene di rilevanza storico-architettonica, è stata condotta tenendo conto delle sue specificità, nonché dei vincoli normativi e delle condizioni di mercato. Il criterio principale adottato è quello del valore di mercato, integrato da considerazioni relative al valore di costo e, ove applicabile, al valore di trasformazione, per tener conto delle potenzialità di recupero e riutilizzo compatibili con i vincoli esistenti.

Sono stati valutati lo stato di conservazione, la localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano, la destinazione d'uso consentita e le eventuali limitazioni imposte dalla normativa di tutela.

La stima è stata supportata, laddove possibile, da confronti con beni analoghi per caratteristiche, ubicazione e destinazione, tenendo conto della scarsa commerciabilità e della unicità tipologica dell'immobile.

Criteri estimativi adottati

L'Esperto Stimatore ha proceduto alla valutazione applicando il metodo comparativo, raccogliendo a tal fine dati relativi ai valori di mercato correnti di unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima.

Nella determinazione del valore sono stati considerati la consistenza, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altro elemento suscettibile di influenzare significativamente la valutazione economica del bene.

La superficie lorda ragguagliata è stata calcolata sulla base delle superfici lorde convenzionali, desunte dalla cartografia catastale e comunale e da verifiche effettuate in loco, considerando per intero i muri perimetrali esterni e per metà quelli confinanti con altre proprietà, anche condominiali.

Il calcolo è stato effettuato applicando coefficienti di ponderazione uniformati secondo prassi peritale consolidata.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albano Sant'Alessandro (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 Albano Sant'Alessandro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Abitazioni civili da 1.100,00 a 1.600,00 €/mq.
- Abitazioni di tipo economico da 810,00 a 910,00 €/mq.

Valori OMI (valore medio) stabili 2° fascia: 859,00 €/mq - stabili media fascia: 1.388,00 €/mq. - stabili 1° fascia: 1.632,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.594,00 - 1.640,00 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione a Torre su quattro livelli. Abitazione di tipo popolare [A4] Albano Sant'alessandro (BG), via Roma 1/a - vicolo Castello, n. 4/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.878,00.

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione tenendo in considerazione l'unicità dell'edificio in evidenza nel contesto urbano del centro storico, la necessità di un progetto di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o restauro che consentirebbe di valorizzare pienamente l'immobile, gli interventi sugli impianti, isolamenti e serramenti per adeguare lo stesso alle normative vigenti e per un miglior comfort abitativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA (scala esterna)	0,53	€ 600,00	€ 318,00
PIANO TERRA (ingresso)	16,50	€ 600,00	€ 9.900,00
PIANO PRIMO (soggiorno, cucina)	43,35	€ 600,00	€ 26.010,00
PIANO SECONDO (disimpegno, 3 camere, bagno, rip.)	84,75	€ 600,00	€ 50.850,00
PIANO TERZO (stanza)	23,00	€ 600,00	€ 13.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.878,00
Valore Finale			€ 100.878,00
Valore corpo			€ 100.878,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.878,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.878,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione a Torre su quattro livelli	Abitazione di tipo popolare [A4]	168,13	€ 100.878,00	€ 100.878,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.131,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -246,30
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 85.500,00
Valore diritto e quota	€ 85.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.500,00
---	--------------------

Allegati

LOTTO 1

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

03-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Oriente Gervasoni