

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 622/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** ing. iun. Andrea Bizioli  
**Codice fiscale:** BZLNDR75E29A794Z  
**Studio in:** via Ravizza 26 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035/322151  
**Fax:** 035/322151  
**Email:** abiziol@gmail.com  
**Pec:** andrea.bizioli@ingpec.eu

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**  
Località/Frazione  
via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE.....	6
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: .....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione.....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	15
Prezzo base d'asta del lotto .....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

**Lotto: 002 - Ripostigli con cortile esclusivo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	17
DESCRIZIONE GENERALE .....	17
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	18
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	19
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	19
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	19
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	20
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo: .....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	21
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	21
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	21
Corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo .....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi .....	23
Adeguamenti e correzioni della stima .....	23
Prezzo base d'asta del lotto .....	23
Regime fiscale della vendita .....	23

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-07-2024 alle 09:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ing. iun. Andrea Bizioli

**Data nomina:** 29-02-2024

**Data giuramento:** 06-03-2024

**Data sopralluogo:** 18-03-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

07-03-2024\_Richiesta atto di donazione

11-03-2024\_Richiesta dell'estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato al comune di Albano Sant'Alessandro

18-03-2024\_Primo rilievo immobili oggetto di esecuzione

22-03-2024\_Richiesta di accesso agli atti al comune di Albano Sant'Alessandro

27-03-2024\_Richiesta all'esecutato di copia di documentazione utile ai fini della perizia

28-03-2024\_Secondo rilievo di verifica degli immobili

02-04-2024\_Accesso agli atti in comune

03-04-2024\_Ulteriore rilievo con stazione totale/gps per identificazione area esterna di pertinenza

11-04-2024\_Archivio notarile - Presa visione atti

17-04-2024\_Sopralluogo con Uniacque per identificazione tratto fognatura che parte dalla strada comunale e passa sotto l'area a giardino (giardino lato dx visto dalla strada) diretta verso le altre proprietà

19-04-2024\_Incontro con U.T.C. per indicazioni in merito alla conformità edilizia

07-05-2024\_Ricevuto copia della documentazione relativa a pratica in sanatoria riferita ad altra proprietà, ma riguardante il capannone di cui fa parte uno degli immobili pignorati

21/23-05-2024\_Aggiornamento catastale LOTTO 01 e LOTTO 02

31-05-2024\_Inoltro perizia

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**  
via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)

**Lotto: 001 - Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo**

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

**Identificativo corpo:** Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

Note: Abitazione di tipo civile (A2); autorimessa (C6)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 350, subalterno 5, scheda catastale SI, indirizzo via A. Manzoni civ. 43, piano T-S1, comune ALBANO SANT ALESSANDRO, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 195.00 mq, rendita €. 614.58

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/05/2024 Pratica n. BG0083181 in atti dal 21/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83181.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento in atto notarile a millesimi di proprietà

Confini: in senso orario da nord a.u.i., passaggio pedonale comune, passaggio carrale comune, passaggio pedonale e carrale comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 350, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo via A. Manzoni civ. 43, piano S1, comune ALBANO SANT ALESSANDRO, categoria C/6, classe 2, consistenza 52.00 mq, superficie 57.00 mq, rendita €. 83.25

Derivante da: VARIAZIONE del 20/05/2024 Pratica n. BG0083330 in atti dal 21/05/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 83330.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento in atto notarile

Confini: in senso orario da nord a.u.i., a.u.i., passo carrale comune e a.u.i.

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

esiste corrispondenza

*Note generali: l'esecutato risulta essere generalizzato in Conservatoria sia come OMISSIS nato il OMISSIS c.f. OMISSIS che come OMISSIS nato il OMISSIS c.f. OMISSIS, mentre in Catasto solo come OMISSIS c.f. OMISSIS. Di fatto si fa riferimento alla stessa persona. Tale situazione non incide sulla validità del pignoramento e sulla titolarità dei beni.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale artigianale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Seriate, Albano Sant'Alessandro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Presenza dei servizi pubblici principali nella zona

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo**

Il LOTTO 01 di cui all'esecuzione in oggetto interessa parte di una villa bifamiliare con relativa autorimessa interrata non direttamente comunicante con la stessa, un'area esclusiva esterna ed un giardino esclusivo situati in via Brugali (via A. Manzoni) civ. 43 ad Albano sant'Alessandro (BG).

La villa, rivestita in parte con pietra, avente accesso pedonale e carrale da un ingresso comune all'intero complesso cintato sito sulla via Brugali (via A. Manzoni), si articola su tre piani fuori terra, collegati fra loro da una scala interna comune, oltre ad un piano interrato accessibile esclusivamente dall'appartamento al piano terra mediante scala a chiocciola interna.

Al piano interrato vi sono un locale caldaia ed un locale pluriuso con relative bocche di lupo di areazione mentre in aderenza ma con accesso esterno dai passaggi carrale e pedonale comuni ad altre proprietà vi è un box auto interrato in quota parte di proprietà.

Al piano terra, staccato dalla casa, vi è un ampio giardino esclusivo recintato con presenza di un laghetto, una piscina interrata, un gazebo e un ripostiglio (non sanabili - vedi conformità edilizia), mentre in aderenza alla casa vi sono un'area esclusiva esterna a giardino privato ed un camminamento pavimentato con scala che conduce al box interrato richiamato.

L'u.i. ad appartamento è accessibile dal passaggio carrale e pedonale comuni al complesso fino al vano scala comune all'edificio.

Superficie complessiva di circa mq **925,00**

È posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 (app. pt) - 2,00 (loc. caldaia e loc. pluriuso pS1) - 2,55 (box auto)

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** dall'esame delle unità immobiliari in oggetto e dei relativi accessori si è constatato complessivamente il buono stato conservativo. È stata riscontrata presenza di umidità sul soffitto del box auto.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>normali</b>

	Note: spessore 5,5 cm doppio vetro
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante non motorizzata</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento basculante box interrato scorrevole
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento porta interne appartamento pt e locali piano interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Note: piastrelle ceramica 30x30 diritte
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Note: piastrelle ceramica 30x30 diagonale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>serizzo</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento pavimentazione scala a chiocciola interna che conduce al piano interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Note: piastrelle ceramica 50x50 diagonale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Note: piastrelle ceramica 45x45 diagonale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento box interrato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata in legno e acciaio</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento alla porta d'ingresso all'edificio
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento alla porta d'ingresso all'appartamento al piano terra (tipo normale no blindato)
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>Muratura perimetrale</b> materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento al rivestimento in alcuni punti del perimetro della villa bifamiliare di cui fa parte l'
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento impianto citofonico collegato con appartamento in oggetto
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>dato non reperibile</b> diffusori: <b>a pavimento</b>

	condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento a appartamento piano terra in oggetto
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>acqua</b> rete di distribuzione: <b>dato non reperibile</b> diffusori: <b>ventilconvettori</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento ai locali al piano interrato dell'appartamento



### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	dato non reperibile
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo (riscaldamento a pavimento app. pt e risc. con ventilconvettori locali interrato appartamento)
<i>Stato impianto</i>	non rilevabile ma dichiarato funzionante
<i>Potenza nominale</i>	dato non reperibile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	dato non reperibile
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 43/1966**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza di costruzione  
 Per lavori: nuova costruzione villa bifamigliare  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 19/12/1966  
 Rilascio in data 28/12/1966 al n. di prot. 43/1966  
 Abitabilità/agibilità in data 12/12/1968

**Numero pratica: 7/79**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie  
 Per lavori: nuova costruzione box interrati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 19/03/1979  
 Rilascio in data 25/05/1979 al n. di prot. 1279

**Numero pratica: 58/81**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Domanda n. 06 d'inserimento alle integrazioni P.P.A. - Nuova costruzione di casa a civile abitazione in via A. Manzoni mapp. 350 e 1534  
 Oggetto: vedi sopra  
 Presentazione in data 24/08/1981 al n. di prot. 3615  
 Rilascio in data 25/09/1981 - 30/10/1981 - 07/09/1982  
 Abitabilità/agibilità in data 06/07/1994  
 NOTE: Riferimento C.E. 58/81 in data 02/12/1981 e successiva variante n. 33/82 del 28/01/1983

**Numero pratica: 158/93**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo  
 Per lavori: formazione nuovo appartamento mansardato al piano secondo - via Manzoni n. 43 mapp. 350  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/09/1993 al n. di prot. 7963  
 Rilascio in data 04/03/1994 al n. di prot. 7963

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'u.i. ad appartamento è stata riscontrata al p.T. con dislocazione interna leggermente modificata e con differenziazione nell'accesso al piano interrato che da esterna su scala comune è divenuta interna con collegamento diretto. Il piano -1 è stato riscontrato di superficie maggiore, con scala interna di collegamento diretto all'appartamento sovrastante, con due bocche di lupo. Tali modifiche sono sanabili. Il box interrato, per la quota parte interessata dall'esecuzione, è di superficie ed altezze differenti rispetto all'autorizzato e gode di scala riservata. Anche in questo caso le modifiche sono sanabili. Sull'area a giardino esterna all'edificio a confine con la Roggia Borgogna sono stati individuati n. 3 corpi di fabbrica (un ripostiglio in appoggio ad una struttura a ripostiglio facente parte del LOTTO 2, una piscina interrata, un gazebo) che non possono essere oggetto di sanatoria in quanto edificati entro l'area di rispetto della roggia stessa. Per tale motivo nella valutazione si è tenuto conto dei costi per la demolizione di quanto fuori terra e per il ripristino dell'area a giardino.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratiche di sanatoria in Comune

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria per appartamento PT e P-1	€ 1.000,00
Diritti segreteria per pratica SCIA	€ 100,00
Spese tecniche per pratica	€ 2.000,00
SCIA in sanatoria per modifiche box	€ 516,00
Diritti segreteria per SCIA	€ 100,00
Spese tecniche per pratica	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 5.716,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per quanto concerne le opere nel tempo realizzate senza autorizzazioni sull'area esterna a giardino privato - piscina interrata, gazebo, vasca per i pesci, struttura pluriuso in aderenza a corpo di fabbrica del LOTTO 2 - le stesse non sono sanabili in quanto realizzate all'interno della fascia di rispetto a lato della Roggia Borgogna con estensione pari a 10 m misurata a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine e dovranno essere demolite.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 23 del 12/09/2011 - B.U.R.L. n. 14 del 04/04/2012
Zona omogenea:	consolidato residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. III.4.2.2.
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:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,00 m
Altro:	Conformità urbanistica: dato non rilevabile in quanto le unità immobiliari interessate dall'esecuzione fanno parte di un complesso intestato anche ad altre proprietà, la cui verifica di carattere urbanistico implica indagini sull'intero complesso

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Vedi sopra

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

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

Note: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. In particolare si specifica quanto segue. Il N.C.E.U. prevede che nel caso di variazioni, debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E/2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'A.d.E. del 26/06/2020, la quale impone che nel caso di accatastamen-

ti antecedenti il 30/06/2020 sia necessario procedere all'autonomo censimento di cantine/locali accessori comunque graficamente rappresentati nelle schede originali solo qualora risultino dotati di accesso autonomo, capaci di avere una propria redditività, e non direttamente collegati con l'u.i. principale o, nel caso di nuovo accatastamento degli stessi. L'unità immobiliare al piano terra (appartamento) e i relativi locali accessori direttamente collegati allo stesso sono stati rilevati e riscontrati di forma e di partizione interna differente rispetto all'ultima scheda catastale agli atti. Inoltre si constatata nell'ampio giardino staccato dalla casa la presenza di piscina interrata, laghetto pesci, gazebo e ripostiglio non rappresentati nella nuova scheda in quanto non sanabili e da demolire. Per quanto concerne il box interrato invece, si è riscontrato che la consistenza dello stesso non era correttamente evidenziata nell'ultima planimetria depositata agli atti. Per i motivi specificati si è proceduto all'aggiornamento delle schede dei subalterni in oggetto senza originare nuove denominazioni degli stessi (fg. 04 mapp. 350 sub. 05 e 11) in quanto trattasi di diversa distribuzione interna ed esatta rappresentazione grafica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/04/1966. In forza di ante ventennio.

Note: appezzamento di terreno - riferimento mapp. 350 sub. a (ora fg. 04 mapp. 350 sub. 05)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/05/1972. In forza di ante ventennio.

Note: appezzamento di terreno mapp. 1423 sub. b (ora mappale 1534)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/04/1966 al 06/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, di cui in precedenza cedono in piena proprietà alla sig.ra OMISSIS (madre esecutato deceduta) nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS il piccolo appezzamento di terreno identificato in Catasto con il mapp. 350 sub. a (ora fg. 04 mapp. 350 sub. 05)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/05/1972 al 06/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, di cui in precedenza cedono in piena proprietà alla sig.ra OMISSIS (madre esecutato deceduta) nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS il piccolo appezzamento di terreno identificato in Catasto con il mapp. 1423 sub. b (ora mapp. 1534)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/09/1993 al 06/12/2013. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La sig.ra OMISSIS (madre esecutato deceduta), riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio, dono al proprio figlio OMISSIS (esecutato) la nuda proprietà dei seguenti immobili identificati al fg. 04 mapp. 350 sub. 05 e fg. 04 mapp. 350 sub. 11

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di ricongiungimento di usufrutto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto in morte della sig.ra OMISSIS (madre esecutato) al figlio OMISSIS (esecutato) Voltura n. 3843.2/2014 - Pratica n. BG0030158 in atti dal 19-02-2014

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 255000; Importo capitale: € 150000; Note: LOTTO 01\_L'ipoteca di cui sopra si riferisce ai seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05 e fg. 04 mapp. 350 sub. 11 che sono oggetto di esecuzione. Inoltre l'ipoteca risulta essere estinta in quanto di durata pari ad 1 anno 6 mesi ed 1 giorno. Viene inoltre citata nell'iscrizione di ipoteca come "debitore non datore di ipoteca" la sig.ra OMISSIS c.f. OMISSIS (non oggetto di esecuzione).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 200000; Note: LOTTO 01\_La presente ipoteca (durata 15 anni) interessa i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05 e fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (oggetto di esecuzione) e beni omissis. Nella iscrizione di ipoteca vengono citate come "terzo datore di ipoteca" la sig.ra OMISSIS madre esecutato (diritto di USUFRUT-

TO), "debitore ipotecario" il sig. OMISSIS l'esecutato (diritto di NUDA PROPRIETÀ), "debitore ipotecario" la sig.ra OMISSIS (diritto di PROPRIETÀ). Si evidenzia l'annotazione parziale dell'ipoteca di cui sopra derivante da restrizione di beni in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio OMISSIS del 30/03/2017 rep. 30777 racc. 14659. Riguarda i seguenti immobili non oggetto di esecuzione in Seriate: fg 01 mapp. 12559 sub. 09 e fg. 01 mapp. 12559 sub. 33.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 132878.93; Note: La presente ipoteca interessa i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05, fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (LOTTO 01), fg. 04 mapp. 350 sub. 701 graffato al fg. 04 mapp. 3206 sub. 701 (LOTTO 02) tutti oggetto di esecuzione; fg. 04 mapp. 350 sub. 704 (non oggetto di esecuzione).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60966.62; Importo capitale: € 30483.31; Note: La presente ipoteca risulta interessare i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05, fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (LOTTO 01) e fg. 04 mapp. 350 sub. 701 graffato a fg. 04 mapp. 3206 sub. 701 (LOTTO 02) tutti oggetto di esecuzione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/01/2024 ai nn. OMISSIS; Il presente atto interessa i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05, fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (LOTTO 01) e fg. 04 mapp. 3206 sub. 701 graffato al fg. 04 mapp. 350 sub. 701 (LOTTO 02) tutti oggetto di esecuzione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS; LOTTO 01\_ Il presente atto interessa i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05 e fg. 04 mapp. 350 sub. 11 tutti oggetto di esecuzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo

**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:**

non presenti

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 0,00.

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

Nessuna.

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

non esistono in quanto le unità immobiliari parte del lotto in oggetto non costituiscono condominio: €. 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** €. 0,00. Non esistono in quanto le unità immobiliari parte del lotto in oggetto non costituiscono condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non esistono in quanto non presenti in atti notarili

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento in oggetto allo stato attuale non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto sono presenti gradini per accedere allo stesso e non vi è servoscala. Per quanto concerne il box interrato non esistono problemi di accessibilità, fatta salva la presenza dello scivolo di accesso la cui pendenza è superiore a quanto previsto dalla norma.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si sottolinea la presenza di passaggi carrali e pedonali comuni (non oggetto di esecuzione) utili alla fruizione degli ambienti. Si è riscontrata inoltre l'esistenza di un tratto di rete fognaria comunale a servizio anche delle proprietà in oggetto, la quale attraversa l'ampio giardino esclusivo (LOTTO 01) ed il b.c.n.c. (LOTTO 02) fino a giungere alle altre proprietà confinanti (vedi allegata planimetria Uniacque). Esiste pertanto servitù di fatto di passaggio relativa alla rete fognaria anche se non è stata reperita alcuna documentazione in merito.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** non risultano

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il coefficiente relativo all'appartamento è stato calcolato in rettifica al valore 1 con applicazione delle variazioni pari a 0.95 per immobile a p.T. con giardino, 1.05 per appartamento di taglio medio con più bagni 1.05 per appartamento con box contenente più autovetture.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento a PT	sup lorda di pavimento	147,90	1,05	154,91
Locali pluriuso interrati	sup lorda di pavimento	48,05	0,50	24,03
Balconi in affaccio	sup lorda di pavimento	21,90	0,35	7,67
Area a giardino in aderenza	sup lorda di pavimento	48,85	0,10	4,89
Aree esterne pavimentate ( marciapiedi, scala )	sup lorda di pavimento	19,10	0,15	2,87
Giardino esterno	sup lorda di pavimento	147,90	0,10	14,79
Giardino esterno oltre minimo	sup lorda di pavimento	434,70	0,02	8,69
Box posti auto interrati	sup lorda di pavimento	56,60	1,00	56,60
		<b>925,00</b>		<b>274,43</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

### 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: 02-2023

Zona: Albano S. Alessandro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento in condominio con giardini e box est

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): quotazioni non disponibili

Valore di mercato max (€/mq): quotazioni non disponibili

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni descritti fanno parte del LOTTO 1 e vengono venduti congiuntamente.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- gli immobili oggetto di esecuzione vengono considerati nello stato di diritto e di fatto non cui vengono rilevati;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**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: Valori Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sulla base dei quali vengono effettuate le valutazioni previa verifica dei valori indicati dalle "Altre fonti di informazione"

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobile anno 93 valori medi €. 700/1000.

Altre fonti di informazione: Osservatorio immobiliare Case&Terreni; Listino F.I.M.A.A. valori anno 2023.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Albano Sant'alessandro (BG), via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 297.037,05.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento a PT	154,91	€ 1.150,00	€ 178.146,50
Locali pluriuso interrati	24,03	€ 1.150,00	€ 27.634,50
Balconi in affaccio	7,67	€ 1.150,00	€ 8.820,50
Area a giardino in aderenza	4,89	€ 1.150,00	€ 5.623,50
Aree esterne pavimentate ( marciapiedi, scala )	2,87	€ 1.150,00	€ 3.300,50
Giardino esterno	14,79	€ 1.150,00	€ 17.008,50
Giardino esterno oltre minimo	8,69	€ 1.150,00	€ 9.993,50
Box posti auto interrati	56,60	€ 750,00	€ 42.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 292.977,50
Maggiorazione per dislocazione degli immobili in contesto cintato di interesse aumento del 2.00%	€ 5.859,55
Costo per demolizione strutture fuori terra non sanabili nel giardino esterno detrazione di € 1800.00	€ -1.800,00
Valore corpo	€ 297.037,05
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 297.037,05
Valore complessivo diritto e quota	€ 297.037,05

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appart. pt con locali piano interrato in villa bifamiliare, box auto coperto, area esterna esclusiva e giardino esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	274,43	€ 297.037,05	€ 297.037,05

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 44.555,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.716,00
arrotondamento	€ -65,49
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 246.700,00
Valore diritto e quota	€ 246.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 246.700,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è soggetto privato, pertanto la vendita può essere fatta come operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Lotto: 002 - Ripostigli con cortile esclusivo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 ( via Brugali, 43 )**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 350, subalterno 706, scheda catastale NO in quanto b.c.n.c. (vedi elab. planimetrico agli atti), indirizzo via A. Manzoni civ. 43, piano T, comune ALBANO SANT ALESSANDRO, categoria /, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € /  
Derivante da: VARIAZIONE del 20/05/2024 Pratica n. BG0083329 in atti dal 21/05/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83329.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento in atto notarile a millesimi di proprietà

Confini: in senso orario da nord mapp. 350 sub. 704 b.c.n.c., a.u.i. mapp. 350 sub. 702 graffato al mapp. 3206 sub. 702, a.u.i. mapp. 3206 sub. 705, a.u.i. mapp. 3206 sub. 704 e mapp. 350 sub. 05 (LOTTO 01)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 3206, subalterno 704, scheda catastale SI, indirizzo via A. Manzoni civ. 43, piano T, comune ALBANO SANT ALESSANDRO, categoria C/2, classe 1, consistenza 53.00 mq, superficie 60.00 mq, rendita €. 98,54

Derivante da: VARIAZIONE del 20/05/2024 Pratica n. BG0083329 in atti dal 21/05/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83329.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento in atto notarile a millesimi di proprietà

Confini: in senso orario da nord mapp. 350 sub. 706 b.c.n.c., a.u.i. mapp. 3206 sub. 705 e Roggia Borgogna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 4, particella 3206, subalterno 705, scheda catastale SI, indirizzo via A. Manzoni civ. 43, piano T, comune ALBANO SANT ALESSANDRO, categoria C/2, classe 1, consistenza 39.00 mq, superficie 42.00 mq, rendita €. 72,51

Derivante da: VARIAZIONE del 22/05/2024 Pratica n. BG0085207 in atti dal 23/05/2024 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA (n. 85207.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento in atto notarile a millesimi di proprietà

Confini: in senso orario da nord mapp. 350 sub. 706 b.c.n.c., a.u.i. mapp. 3206 sub. 702 graffato al mapp. 350 sub. 702, Roggia Borgogna e mapp. 3206 sub. 704

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

esiste corrispondenza

*Note generali: l'esecutato risulta essere generalizzato in Conservatoria sia come OMISSIS nato il OMISSIS c.f. OMISSIS che come OMISSIS nato il OMISSIS c.f. OMISSIS, mentre in Catasto solo come OMISSIS c.f. OMISSIS, ma di fatto si fa riferimento alla stessa persona. Tale situazione non incide sulla validità del pignoramento e sulla titolarità dei beni.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale artigianale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Seriate, Albano Sant'Alessandro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Presenza dei servizi pubblici principali nella zona.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo**

Il LOTTO 02 di cui all'esecuzione in oggetto interessa due singole porzioni parte di un capannone ad uso deposito con cortile esclusivo esterno (piazzale di manovra a servizio dei due ripostigli) situati in via Brugali (via A. Manzoni) civ. 43 ad Albano sant'Alessandro (BG). L'intero capannone è nella parte residua di altre proprietà. Nella fattispecie trattasi di due ripostigli utilizzati come deposito attrezzi vari e ricovero mezzi posti su quote differenti. Il ripostiglio sulla destra del capannone visto dal cortile con gradini all'ingresso è dotato di piccole finestre in affaccio sulla Roggia Borgogna ed è caratterizzato da un sovrastante piano adibito a sottotetto che non è stato possibile ispezionare per presenza di materiali e con botola di accesso in affaccio al ripostiglio a fianco. Il ripostiglio sulla sinistra ha accesso da una basculante ad apertura manuale ed è dotato di una porta in affaccio sulla Roggia Borgogna e di una vetrata la cui ampiezza si estende ad altra proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **153,50**

È posto al piano: T/1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00 (1°ripost.) - h min 3,90 - 4,00 e h max 5,20 oltre a controsoffitto a h. 4,00 (2°ripost.)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** nel suo complesso l'immobile in oggetto si trova in normali condizioni

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soffitto in laterocemento</b> condizioni: <b>non valutabili</b>  Riferito limitatamente a: riferimento alla soletta che separa il piano ripostiglio dal piano sottotetto del ripostiglio adibito
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento a pareti ripostigli
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Note: piastrelle di ceramica 25x25 diritte
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b>

	condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento a ripostiglio adibito a ricovero mezzi
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non valutabile</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento ai due ripostigli in oggetto
<b>Varie</b>	
controsoffitto con pannello coibentato spessore cm	
Travi in ferro e copertura in eternit	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	dato non reperibile
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 43/66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: nuova costruzione villa bifamigliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/1966

Rilascio in data 28/12/1966 al n. di prot. 43/1966

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1968

**Numero pratica: 02/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: recinzione e costruzione ripostiglio per deposito legname e attrezzi, mapp. 1534 via Pedrengo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/1973 al n. di prot. 280

Rilascio in data 20/02/1973

NOTE: Parere favorevole Commissione Edilizia del 01/02/1973

**Numero pratica: 58/81**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Domanda n. 06 d'inserimento alle integrazioni P.P.A. - Nuova costruzione di casa a civile abitazione in via A. Manzoni mapp. 350 e 1534

Oggetto: vedi sopra

Presentazione in data 24/08/1981 al n. di prot. 3615

Rilascio in data 25/09/1981 - 30/10/1981 – 07/09/1982

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1994

NOTE: Riferimento C.E. 58/81 in data 02/12/1981 e successiva variante n. 33/82 del 28/01/1983

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il capannone risulta in parte già sanato (rif. S.C.I.A. 51/2023 di altra proprietà). Si riscontrano modifiche rispetto all'autorizzato consistenti in: variazione distribuzione interna, variazione della sagoma e delle altezze interne Tali modifiche sono sanabili.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di sanatoria in Comune

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria	€ 516,00
Diritti segreteria per pratica SCIA	€ 100,00
Spese tecniche per pratica	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 2.116,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile all'origine è stato autorizzato di forma differente ma realizzato conforme a come attualmente si presenta. La parte terminale sulla sinistra dell'edificio, vista dal piazzale di manovra, peraltro non interessata dall'esecuzione in quanto di altra proprietà, è stata oggetto di sanatoria proprio per la differente realizzazione.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo.  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 23 del 12/09/2011 - B.U.R.L. n. 14 del 04/04/2012
Zona omogenea:	consolidato residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. III.4.2.2.
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:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Conformità urbanistica: dato non rilevabile in quanto le unità immobiliari interessate dall'esecuzione fanno parte di un complesso intestato anche ad altre proprietà, la cui verifica di carattere urbanistico implica

	indagini sull'intero complesso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Vedi sopra

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Alessandro Manzoni civ. 43 (via Brugali, 43)**

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

Note: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. In particolare si specifica quanto segue. Il N.C.E.U. prevede che, nel caso di variazioni, debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E/2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'A.d.E. del 26/06/2020, la quale impone che nel caso di accatastamenti antecedenti il 30/06/2020 sia necessario procedere all'autonomo censimento di cantine/locali accessori comunque graficamente rappresentati nelle schede originali solo qualora dotati di accesso autonomo, capaci di avere una propria redditività, e non direttamente collegate con l'u.i. principale o, nel caso di nuovo accatastamento degli stessi. Le unità immobiliari, identificate al N.C.E.U. fg. 04 mapp. 350 sub. 701 graffato al fg. 04 mapp. 3206 sub. 701, sono state rilevate e riscontrate di forma e di partizione interna differenti rispetto a quanto presente in banca dati e costituite da accessi autonomi/indipendenti. Per tali motivi, come da disposizioni del G.E., si è proceduto all'aggiornamento della scheda, formando n. 02 schede con relativi nuovi subalterni, l'una rappresentante il ripostiglio adibito a deposito con il sottotetto al piano superiore (mapp. 3206 sub. 704), e l'altra rappresentante il secondo ripostiglio anch'esso adibito a deposito (mapp. 3206 sub. 705). Inoltre si specifica che è stata individuata anche l'area esterna comune di manovra, identificata in scheda vecchia come cortile esclusivo alle due unità immobiliari, generando il b.c.n.c. identificato al N.C.E.U. fg. 04 mapp. 350 sub. 706, così come meglio descritto in elaborato planimetrico ed elenco subalterni. La sommatoria dei tre subalterni costituisce il mappale originale interessato dall'esecuzione Dalla lettura delle visure storiche delle unità immobiliari di cui sopra allegate alla perizia, si legge esplicitamente che l'immobile fg. 04 mapp. 350 sub. 701 graffato al mapp. 3206 sub. 701 viene soppresso e vengono costituiti i nuovi immobili identificati al N.C.E.U. al fg. 04 mapp. 3206 sub. 704-705 e fg. 04 mapp. 350 sub. 706.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/11/2002. In forza di ante ventennio.

Note: riferimento a immobili mapp. 350 sub. 701 graffato a mapp. 3206 sub. 701

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione di beni a soci di società in nome collettivo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di identificazione catastale immobili - 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 132878.93; Note: La presente ipoteca interessa i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05, fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (LOTTO 01), fg. 04 mapp. 350 sub. 701 graffato al fg. 04 mapp. 3206 sub. 701 (LOTTO 02) tutti oggetto di esecuzione; fg. 04 mapp. 350 sub. 704 (non oggetto di esecuzione).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60966.62; Importo capitale: € 30483.31; Note: La presente ipoteca risulta interessare iseguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05, fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (LOTTO 01) e fg. 04 mapp. 350 sub. 701 graffato a fg. 04 mapp. 3206 sub. 701 (LOTTO 02) tutti oggetto di esecuzione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/01/2024 ai nn. OMISSIS; Il presente atto interessa i seguenti immobili in Albano sant'Alessandro: fg. 04 mapp. 350 sub. 05, fg. 04 mapp. 350 sub. 11 (LOTTO 01) e fg. 04 mapp. 3206 sub. 701 graffato al fg. 04 mapp. 350 sub. 701 (LOTTO 02) tutti oggetto di esecuzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo

**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:**

non presenti

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 0,00.

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

Nessuna.

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

non esistono in quanto le unità immobiliari parte del lotto in oggetto non costituiscono condominio: €. 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 0,00. Non esistono in quanto le unità immobiliari parte del lotto in oggetto non costituiscono condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non esistono in quanto non presenti in atti notarili

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Allo stato attuale il primo ripostiglio (ricovero mezzi) risulta accessibile ai soggetti diversamente abili mentre il secondo a destra non è accessibile in quanto presenta basculante manuale e due gradini all'ingresso; il piano primo a sottotetto è accessibile solo con l'utilizzo di scala rimovibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si sottolinea la presenza di passaggi carrali e pedonali comuni (non oggetto di esecuzione) per la fruizione degli ambienti. Si è riscontrata inoltre l'esistenza di un tratto di rete fognaria comunale a servizio anche delle proprietà in oggetto, la quale attraversa l'ampio giardino esclusivo (LOTTO 01) e il b.c.n.c. (LOTTO 02) fino a raggiungere le altre proprietà confinanti (vedi allegata planimetria Uniacque). Esiste pertanto servitù di fatto di passaggio relativa alla rete fognaria anche se non è stata reperita alcuna documentazione in merito. Si chiarisce che il mapp. 350 sub. 704 confinante con il cortile esclusivo risulta essere passaggio comune.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non risultano

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostigli capannoncino	sup lorda di pavimento	73,10	1,00	73,10
Sottotetto ripostigli	sup lorda di pavimento	31,90	0,25	7,98

Capannone	Superficie			
Cortile esclusivo	superficie lorda di pavimento	48,50	0,10	4,85
		<b>153,50</b>		<b>85,93</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2023

Zona: Albano S. Alessandro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): quotazioni non disponibili

Valore di mercato max (€/mq): quotazioni non disponibili

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessario

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- gli immobili oggetto di esecuzione vengono considerati nello stato di diritto e di fatto non cui vengono rilevati;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

##### **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: Valori Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sulla base dei quali vengono effettuate le valutazioni previa verifica dei valori indicati dalle "Altre fonti di informazione"

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In zona non esistono dati di riferimento.

Altre fonti di informazione: Osservatorio immobiliare Case&Terreni; Listino F.I.M.A.A. valori anno 2023.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2] Albano Sant'alessandro (BG), via Alessandro Manzoni civ. 43 ( via Brugali, 43 )

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.372,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ripostigli capannone	73,10	€ 400,00	€ 29.240,00
Sottotetto ripostiglio capannone	7,98	€ 400,00	€ 3.192,00
Cortile esclusivo	4,85	€ 400,00	€ 1.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.372,00
Valore corpo			€ 34.372,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.372,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.372,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di capannoncino destinato a ripostigli con cortile esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2]	85,93	€ 34.372,00	€ 34.372,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.155,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.116,00

arrotondamento € -0,20

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 27.100,00

Valore diritto e quota € 27.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.100,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è soggetto privato, pertanto la vendita può essere fatta come operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Allegati**

- ALL. 01\_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02\_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03a\_Atto di acquisto 1966
- ALL. 03b\_Atto di acquisto 1972
- ALL. 03c\_Atto di donazione nuda proprietà 1993
- ALL. 03d\_Atto di assegnazione beni 2002
- ALL. 03e\_Atto di identificazione catastale 2003
- ALL. 04\_Estratto di mappa catastale
- ALL. 05a\_AGG. Visure attuali N.C.E.U - Lotto 01
- ALL. 05b\_AGG. Visure storiche N.C.E.U - Lotto 01
- ALL. 06a\_AGG. Visure attuali N.C.E.U - Lotto 02
- ALL. 06b\_AGG. Visure storiche N.C.E.U - Lotto 02
- ALL. 07a\_AGG. Schede catastali - Lotto 01
- ALL. 07b\_AGG. Schede catastali - Lotto 02
- ALL. 08\_AGG. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ALL. 09\_Tavola di rilievo
- ALL. 10\_Documentazioni fotografiche - Lotto 01 e Lotto 02
- ALL. 11\_Planimetria Uniacque per servitù fognatura sotterranea
- ALL. 12\_Riassuntivo catasto
- ALL. 13\_Scheda di controllo (check-list)
- ALL. 14\_Dichiarazione trasmissione perizia

31-05-2024

L'Esperto alla stima  
**ing. iun. Andrea Bizioli**