

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 19/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Silvia Zaira Ranghetti
Codice fiscale: RNGSVZ73P51A794W
Studio in: Via Quattro Novembre 97 - 24010 Ponteranica
Telefono: 0350402555
Email: sz.ranghetti@alice.it
Pec: silviazaira.ranghetti@archiworldpec.it

Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione
VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

INDICE

Lotto: 001 - appartamento piano secondo

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2023 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Zaira Ranghetti
Data nomina: 27-03-2023
Data giuramento: 28-03-2023
Data sopralluogo: 28-04-2023
Cronologia operazioni peritali:
ricerca catastale 29/03/2023
accesso agli atti 30/03/2023-16/05/2023
sopralluogo 28/04/2023

Beni in **Albino (BG)**
VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

Lotto: 001 - appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 2275, subalterno 5, scheda catastale VARIAZIONE del 28/04/2005 Pratica n. BG0094938 in atti dal 28/04/2005 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 7862.1/2005), indirizzo VIA DEI NARCISI n. 6 , piano 2, comune ALBINO (Codice:A163), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 90 MQ, rendita € 198,84 EURO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 168,353 (FONTE AMMINISTRATORE)

Confini: APPARTAMENTO: sud-est: vano scala comune da cui si accede e A.U.I. restanti tre lati: affaccio su parti comuni.

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

Verificata.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Principalmente negozi di ogni genere.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: BERGAMO-CLUSONE.

Attrazioni paesaggistiche: La roggia Serio Grande.

Attrazioni storiche: La medievale abbazia di San Benedetto, la chiesa di Principali: San Bartolomeo, Il ponte romanico sul fiume Serio,

Principali collegamenti pubblici: TEB Linea T1 collegamento con Bergamo, linea S autobus trasporti bergamo 50 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Appartamento posto al secondo piano con ingresso da vano scala comune composto da un disimpegno che conduce a un bagno, due camere, un soggiorno con vano cucina, un balcone.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1959

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: l'edificio in cui è collocate l'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di indagine si trova in sufficiente stato di manutenzione per quello che riguarda i fronti e le parti comuni: vano scala.

Si tratta di un edificio con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, tetto a falde con manto in cotto e struttura e gronda in calcestruzzo armato intonacato. I fronti sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni degli appartamenti sono in legno e vetro, i portoncini sono in legno, i serramenti delle parti comuni sono in alluminio e vetro; pianerottoli e rampe delle scale sono rivestiti in graniglia; le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, la balaustra corrimano e dei balconi è in ferro.

Le porte interne all'unità immobiliare sono in legno e vetro il portoncino di ingresso è blindato.

Per quanto riguarda l'appartamento si rilevano diffusi annerimenti dovuti a muffe sulle pareti nord e porzione dei soffitti. Impianti e finiture risultano necessitare di interventi di manutenzione e adeguamento.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo- caldaia/radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: licenza edilizia n. 335 rilasciata dal Comune di Albino in data 17 febbraio 1958

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: pratica non reperibile in accesso agli atti

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: abitabilità concessa dal medesimo Comune in data 20 giugno 1959 ma anch'essa non reperibile

Numero pratica: 15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E IMPIANTO TERMICO

Rilascio in data 27/01/1986 al n. di prot. 351

NOTE: in questa pratica sono allegati disegni del fabbricato corrispondenti alla pratica non rinvenuta del 1958.

Numero pratica: 143

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: tinteggiatura facciate e rifacimento copertura, rifacimento servizi igienici.

Oggetto: manutenzione

Rilascio in data 24/06/1991

NOTE: contiene foto che documentano lo stato dei luoghi come attuale.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile rappresentato negli elaborati grafici è difforme rispetto allo stato riscontrato in sopralluogo il 28/04/2023, le difformità riguardano la distribuzione interna ma anche la sagoma dell'edificio in quanto i balconi sono caratterizzati da un rientro della facciata mentre in realtà non lo sono. Non si esclude che l'archivio del comune possa avere lacune in alcuni periodi storici.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione dei prospetti e della distribuzione interna.

Stima degli oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA- SANZIONI	€ 1.000,00
SCIA IN SANATORIA PRATICA EDILIZIA	€ 2.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Alla pratica 15/1986 sono allegati disegni del fabbricato della licenza edilizia non rinvenuta del 1958. Per quanto riguarda le difformità dei prospetti lo stato dei luoghi attuale risulta documentato con fotografie in una pratica rinvenuta nella ricerca in comune ovvero la autorizzazione 143/1991.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 16 del 29.03.2019 25
Ambito:	R1 residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 23. Zone R1, R2, R3: residenziali. Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R1, R2 ed R3 attribuendo a ciascuna zona specifici parametri edificatori. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita all'art. 10 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. E' consentito per i fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante 3 al PGT, con destinazione diverse dalla residenza e con altezze interne elevate, ricavare più piani abitabili in deroga ai parametri massimi di slp concessi per ogni zona di appartenenza. Mediante Permesso di Costruire convenzionato, e per i soli edifici esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT, è altresì consentito in deroga al solo parametro della SLP realizzabile, il sopralto al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determina-

	<p>zione degli incrementi". Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche: – utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto; – miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali; – realizzazione di quote di residenza sociale. art. 24: In attuazione dei principi definiti dal Documento di Piano, per le zone normate dall'art. 23 "Zone R1, R2, R3: residenziali" il PGT definisce incrementi degli indici di utilizzazione fondiaria base secondo le modalità di seguito elencate. Utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto L'indice base di utilizzazione fondiaria di zona può essere incrementato, nei limiti indicati per ogni zona nella tabella di seguito riportata, mediante il trasferimento di diritti edificatori, nei seguenti casi: – Diritti derivanti dal trasferimento di capacità edificatoria residenziale residua di lotti interni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC), anche non confinanti e ricadenti in zone "R"; – Diritti derivanti dal trasferimento di capacità edificatoria residua di lotti esterni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC) ai sensi dall'art. 41 "Interventi residenziali nel sistema ambientale" delle presenti norme; – Diritti derivanti dalla cessione di aree per opere o servizi pubblici (localizzati e non localizzati) con le modalità previste dal Piano dei Servizi; Miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali L'indice base di utilizzazione fondiaria di zona può essere incrementato, nei limiti indicati per ogni zona nella tabella di seguito riportata, per i progetti che adotteranno i criteri volontari definiti dal Regolamento Edilizio relativamente al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale. Realizzazione di quote di residenza sociale. L'indice base di utilizzazione fondiaria di zona può essere incrementato, nei limiti indicati per ogni zona nella tabella di seguito riportata, per i progetti che realizzeranno almeno un alloggio di Residenza Sociale così come definita nel Piano dei Servizi. Gli incrementi dell'indice edificatorio base attribuito per ciascuna tematica è espresso in apposita tabella.</p>
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:	0,55/0,72
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12 m.
Altro:	Da valutare secondo caso specifico di intervento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

Si dichiara la conformità catastale.

Note: Nel sopralluogo del 23 aprile 2023 si è appurata la corrispondenza dei luoghi alla rappresentazione in scheda catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1) **Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

2) **Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/01/1992**. In forza di COSTITUZIONE.

3) **Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/1995 al. 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.

Note: Registrazione Volume S1V n. 4489 registrato in data 02/10/1995 - COMPRAVENDITA-INC N.135/99 Voltura n. 22609.1/1995 in atti dal 03/05/2000.

4) **Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/1995 al 10/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1V n. 1255 registrato in data 04/02/1992 - COMPRAVENDITA-INC N.135/99 Voltura n. 6454.1/1992 in atti dal 03/05/2000.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 146000; Importo capitale: € 292000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/04/2016 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/02/2023 ai nn. OMISSIS.

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: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Albino (BG), VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 300,00 euro.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 5.807,60 euro.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 168,353

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

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appartamento è dotato di disimpegno, due camere un soggiorno, una piccola cucina e un balcone. Risulta essere privo di accessori. La superficie lorda è stata calcolata con riferimento al rilievo allegato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,86 (arrotondato a 1)
		89,00		87,00

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 25% dei balconi.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ non necessario.**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dai familiari del debitore.****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato ricavato applicando un coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1) al valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (OMI euro/mq).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI AGENZIA DELLE ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico NORMALE 900/1200 €/mq..

Altre fonti di informazione: Casa & Terreni osservatorio immobiliare (residenziale da ristrutturare) 2022: 400/550 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo popolare [A4]**Albino (BG), VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato ricavato applicando un coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1) al valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di qualità normale e da ristrutturare siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (OMI 900,00 euro/mq).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	86,00	€ 814,00	€ 70.004,00
balcone	1,00	€ 814,00	€ 814,00
Valore corpo			€ 70.818,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.818,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.818,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO	Abitazione di tipo popolare [A4]	87,00	€ 70.818,00	€ 70.818,00

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>	
car. Estrinseche posizionali	accessibilità		15
	servizi		11
	verde		8
car. Intrinseche posizionali	panoramicità		9
	orientamento		8
	luminosità		7
car. Produttive	car. Costruttive		8
	finiture		8
	impianti		8
car. Tecnologiche	vetustà		2
	obsolescenza		2
	commerciabilità		5
car. Tecnologiche	presenza ascensore		90
		tot	90,50

Prezzo unitario OMI 900,00 euro/mq x 0,905 = 814,50 euro/mq arrotondato all'intero: **814,00 euro/mq.**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.543,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.807,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 70.818,00
Valore totale decurtazioni di cui sopra	€ -12.350,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Più probabile valore di mercato del bene debitamente arrotondato
€ 58.000,00

€ 58.468,00

Allegati

ALL 1 DOC FOTOGRAFICA

ALL 2 CATASTO

ALL 3 ACCESSO AGLI ATTI

ALL 4 RILIEVO E VERIFICHE CONFORMITA'

ALL 5 PGT

ALL 6 PUBBLICITA'

ALL 7 DOCUMENTI DEBITO CONDOMINIALE

ALL 8 SUCCINTA

25-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Zaira Ranghetti

Allegato 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

OGGETTO: Appartamento sito in Albino (BG) in via Narcisi n. 6

ES. IMM. N. 19/2023 R.G.E. Tribunale di Bergamo



Ponteranica, 28/04/2023

Esperto alla stima: Arch. Silvia Zaira Ranghetti
Codice fiscale: RNGSVZ73P51A794W
Studio in: Via Quattro Novembre 97 - 24010 Ponteranica
Telefono: 0350402555
Email: silvia.zaira@gmail.com
Pec: silviazaira.ranghetti@archiworldpec.it

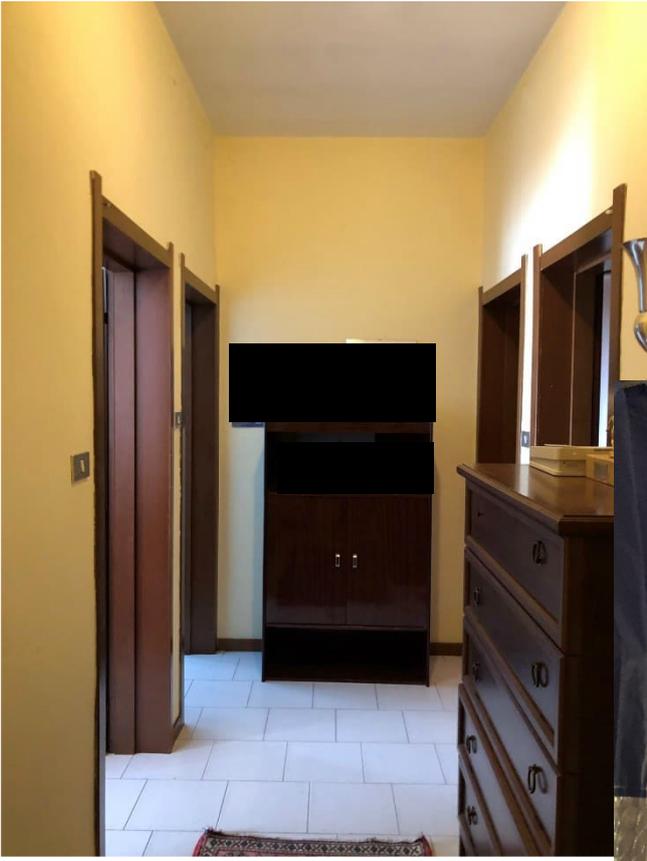
Il contesto di via Narcisi



Ingresso condominiale



Disimpegno



Bagno



Ripostiglio

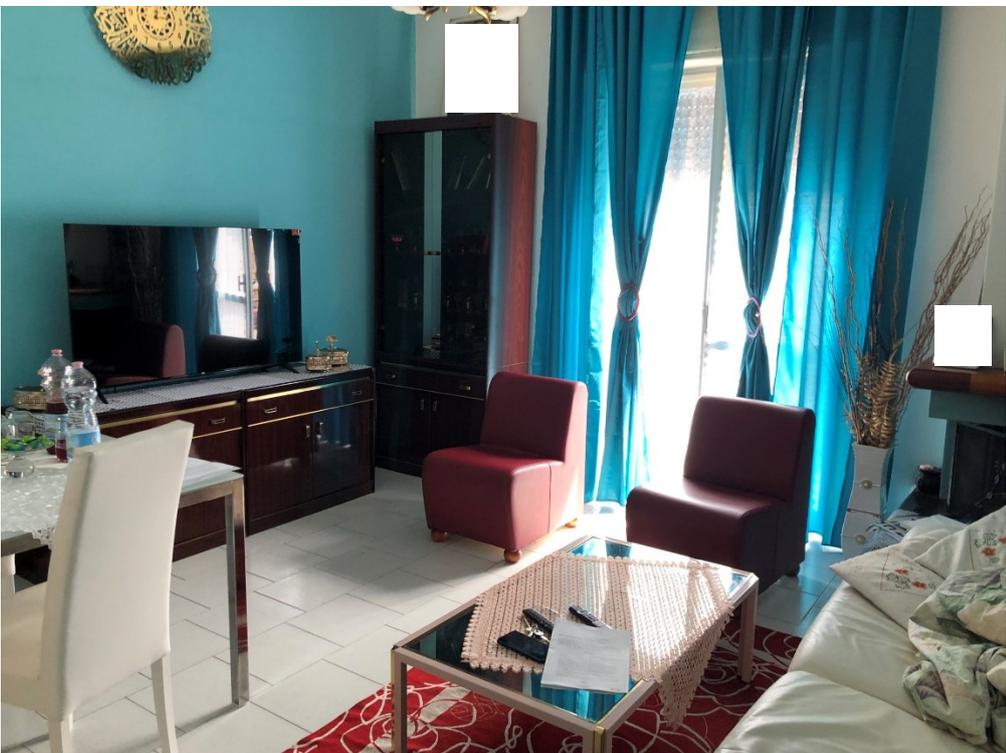
Camera 1



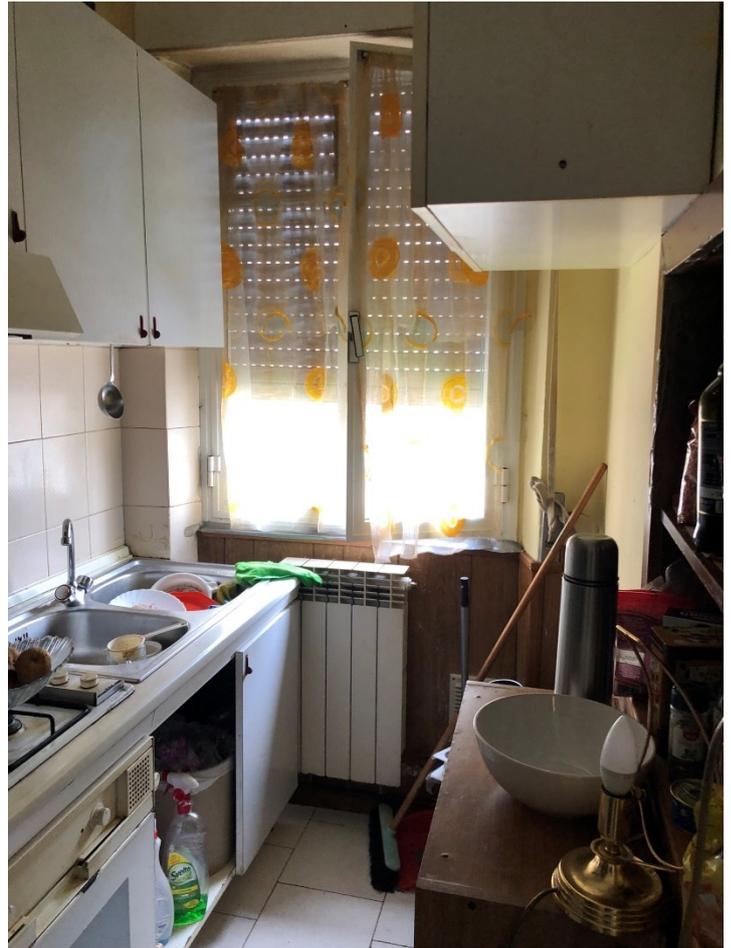
Camera 2



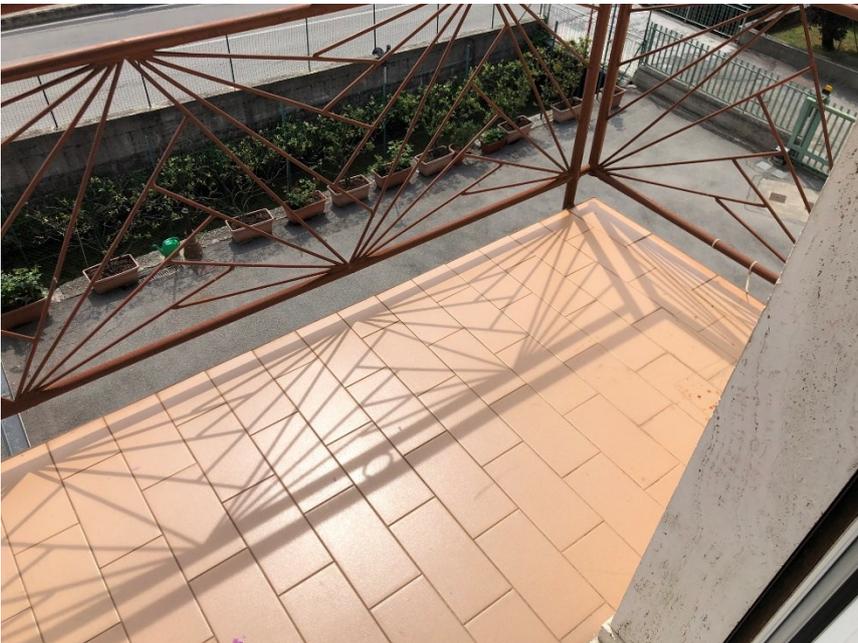
Soggiorno



Cucina



Balcone





E=1562900

I Particella: 2275

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0094938 del 28/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albino

Via Dei Narcisi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: DE

Foglio: 6

Particella: 2275

Subalterno: 5

Compilata da:
Cappia Roberto

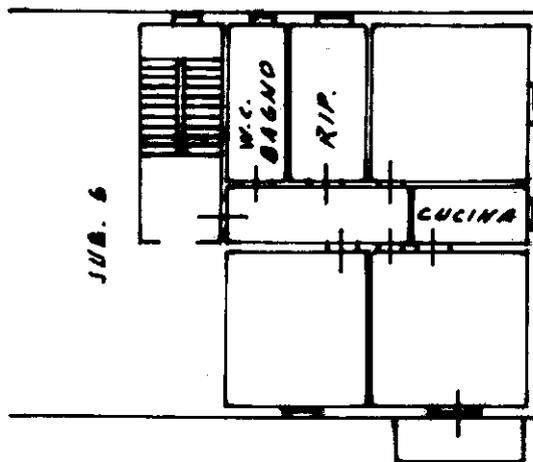
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 511

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

H 3.00



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2023

Dati della richiesta	Comune di ALBINO (Codice: A163) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: DE Foglio: 6 Particella: 2275 Sub.: 5

INTESTATO

1	nato in	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	DE	6	2275	5			A/4	2	5 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 198,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58 -										
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	DE	6	2275	5			A/4	2	5 vani		Euro 198,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2006 Pratica n. BG0094407 in atti dal 28/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9983.1/2006)
Indirizzo		VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58 -										
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	DE	6	2275	5			A/4	2	5 vani		Euro 198,84	VARIAZIONE del 28/04/2005 Pratica n. BG0094938 in atti dal 28/04/2005 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 7862.1/2005)
Indirizzo VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Partita Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	DE	6	2275	5			A/4	2	4,5 vani		L. 346.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA DEI NARCISI n. 2-4-Piano 2												
Notifica												
Partita 1005996 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	DE	6	2275	5			A/4	2	4,5 vani		Euro 0,16 L. 315	CLASSAMENTO del 24/03/1987 in atti dal 16/06/1998 L. 449/97 (n. 6570.1/1987)
Indirizzo VIA DEI NARCISI n. 2-4-Piano 2												
Notifica												
Partita 1005996 Mod.58 -												

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	DE	6	2275	5			A/4	2	4,5 vani		L. 315	VARIAZIONE del 24/03/1987 in atti dal 15/05/1990 VARIAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI (n. 6570/1987)
Indirizzo VIA DEI NARCISI n. 2-4 Piano 2												
Notifica Partita 1004 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	DE	6	2275	5			A/4	2	4,5 vani		L. 315	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA PREFOGLIO n. 6 Piano 2												
Notifica Partita 1004 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/05/2006 Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 45376 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17188.1/2006 Reperto PI di BERGAMO in atti dal 16/05/2006			

Situazione degli intestati dal 27/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 10/05/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 10/05/2006

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/09/1995 Pubblico ufficiale BELLINI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 165709 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 4489 registrato in data 02/10/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22609.1/1995 - Pratica n. 150646 in atti dal 08/05/2002
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 27/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 27/09/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 27/09/1995
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/09/1995 Pubblico ufficiale BELLINI LUIGI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 165709 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume SIV n. 4489 registrato in data 02/10/1995 - COMPRAVENDITA-INC N.135/99 Voltura n. 22609.1/1995 in atti dal 03/05/2000		

Situazione degli intestati dal 29/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 27/09/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 27/09/1995
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/01/1992 Pubblico ufficiale BELLINI LUIGI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 161873 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 V n. 1255 registrato in data 04/02/1992 - COMPRAVENDITA-INC N.135/99 Voltura n. 6454.1/1992 in atti dal 03/05/2000		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 29/01/1992
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

COMUNE DI ALBINO
 PROCESSIONE IL
 REPERTORIO N. 15/011

1986

L



VT

All'Illustrissimo Sig. Sindaco di Albino

Albino, 08 gennaio 1986.

Il sottoscritto

[Redacted Name]

proprietario del fabbri-

P.E. 6/58

cato sito in Comenduno di Albino, Via Narcisi 2, e-

retto sul mappale N. 1579/C

C H I E D E

alla Vostra spett. Amministrazione l'autorizzazione

al ripristino di facciate, grondaie, tubazioni acqua

e scarico e alla sostituzione di tapparelle e porte

garage, oltre alla posa in opera di tubazioni

e caloriferi per riscaldamento autonomo di ogni ap-

partamento. La potenza calorica è di circa 16.000 cal

portanto non soggette alle norme ISPEL.

N.B.: le caldaie a metano verranno messe in opera a

piacere degli inquilini e dietro preventiva autoriz-

zazione per ogni singolo appartamento.

In attesa di una Vostra risposta porgo distinti sa-
luti.

[Redacted Signature]

COMUNE DI ALBINO	
000351	-800000
CAT. 10	CLASSE

NO
 Opere di un tempo
 le ordinario e
 straordinario
 quali:
 1) rif. grondaie in
 rame
 2) costituzione
 tapparelle cum bruci
 e bruciamento box
 3) adeguamento dell'
 impianto idrico
 e di riscaldamento
 con posa di caloriferi
 autonomi nel local
 cucina
 4) ripristino intonaco
 facciate esterne
 e posa di nuovo
 tubazioni plastiche

24/1/86
 M. M.



Comune di Albino

PROVINCIA DI BERGAMO

Registrazione n. 76 ALBO

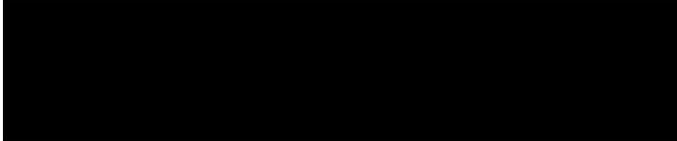
COMUNE DI ALBINO
PUBBLICAZIONE UFFICIALE
DAL 28 GEN. 1986 AL 12 FEB. 1986
M. MESSO COMUNALE

UFFICIO TECNICO / 351 prot. ant.

N. 2102 di protocollo generale

N. 15107/86 di prot. U.T.
(da citare nella risposta)

Albino, li 27 Gennaio 1986



E p.c. All'UFFICIO DI VIGILANZA URBANA

S E D E

OGGETTO: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nel fabbrica
to posto in Via Narcisi n. 2 quali:

- 1) rifacimento grondaie in rame;
- 2) sostituzione tapparelle ammalorate e serramenti box;
- 3) adeguamento dell'impianto idrico e di riscaldamento con
posa di caldaiette autonome nel locale cucina;
- 4) ripristino intonaco facciate esterne e posa di nuovo into
naco plastico color marroncino.

Con riferimento alla domanda presentata in data 8/1/1986 prot.
n. 351 intesa ad ottenere l'autorizzazione per i lavori descritti in
oggetto:

- sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale

SI AUTORIZZA

l'esecuzione dei lavori sopra descritti, fatti salvi i diritti dei ter-
zi.

I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla da-
ta della presente.



IL SINDACO
(Attilio Manara)



Comune di Albino

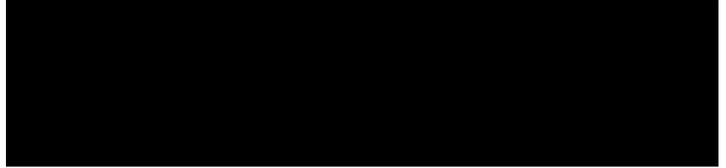
PROVINCIA DI BERGAMO

Copia per l'Ufficio

UFFICIO TECNICO / 351 prot. ant.
N. 2103 di protocollo generale

Albino, li 27 Gennaio 1986

N. 15/07 di prot. U.T.
(da citare nella risposta)



E p.c. All'UFFICIO DI VIGILANZA URBANA

S E D E

OGGETTO: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nel fabbrica-
to posto in Via Narcisi n. 2 quali:

- 1) rifacimento grondaie in rame;
- 2) sostituzione tapparelle ammaccate e serramenti box;
- 3) adeguamento dell'impianto idrico e di riscaldamento con
posa di caldaiette autonome nel locale cucina;
- 4) ripristino intonaco facciate esterne e posa di nuovo into-
naco plastico color marroncino.

Con riferimento alla domanda presentata in data 8/1/1986 prot.
n. 351 intesa ad ottenere l'autorizzazione per i lavori descritti in
oggetto:

- sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale

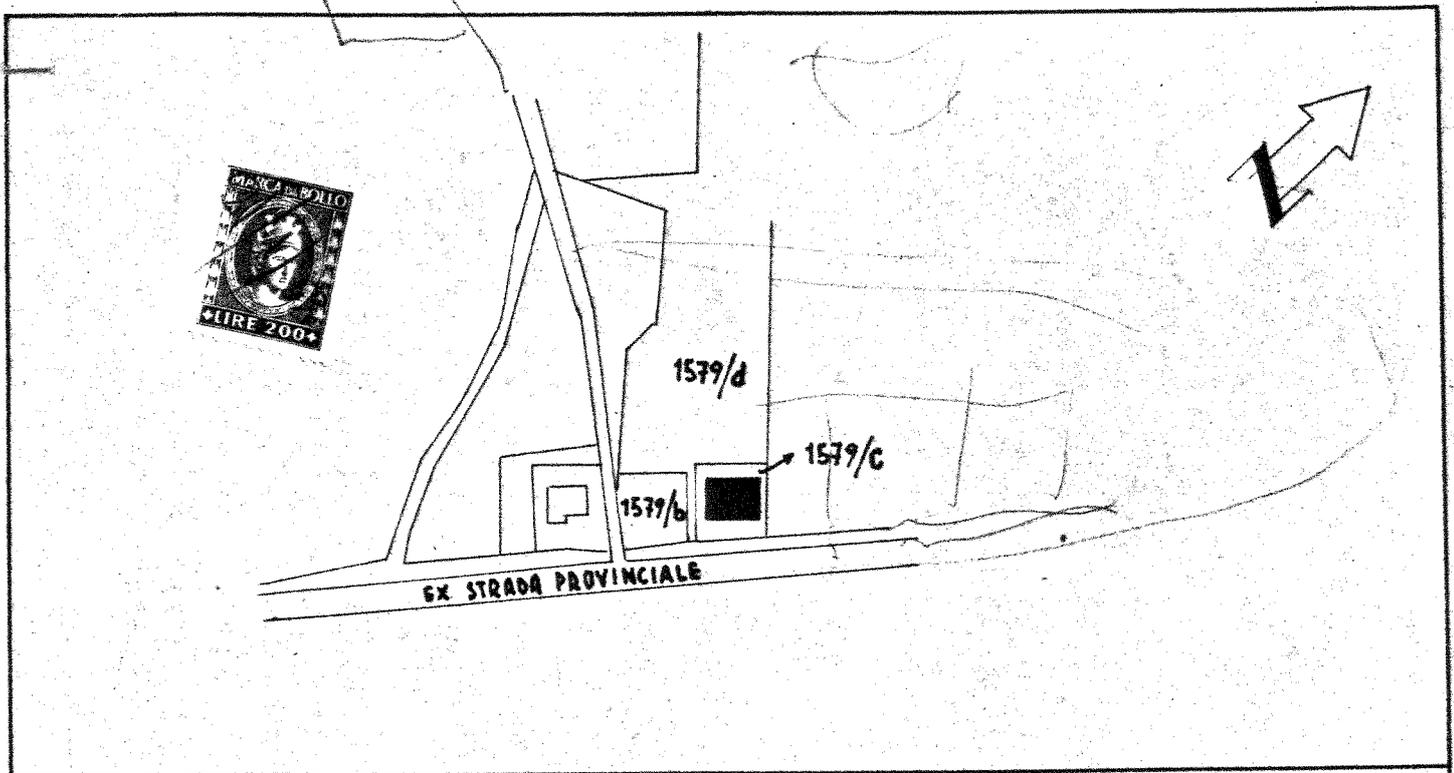
SI AUTORIZZA

l'esecuzione dei lavori sopra descritti, fatti salvi i diritti dei ter-
zi.

I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla da-
ta della presente.



IL SINDACO
(Attilio Manara)



ESTRATTO MADDA DI DESENZANO AL SERIO

SCALA 1:2000

13° CORPO VIGILI DEL FUOCO
B E R G A M O
PREVENZIONE INCENDI

NULLA OSTA EDILIZIO

Data

21 GEN. 1958

IL COMANDANTE
 (Dott. Ing. A. Spasiani)

COLLEGIO DEI GEOMETRI
 della Provincia di Bergamo
 Geom. *[Signature]*
 numero iscrizione 633
 BOGATE SOPRA (Bg)

PROVINCIA DI BERGAMO

COMUNE DI ALBINO

PROGETTO NUOVO FABBRICATO DA ERIGERE SUL MN. 1579/c
 DI DESENZANO AL SERIO - [REDACTED]

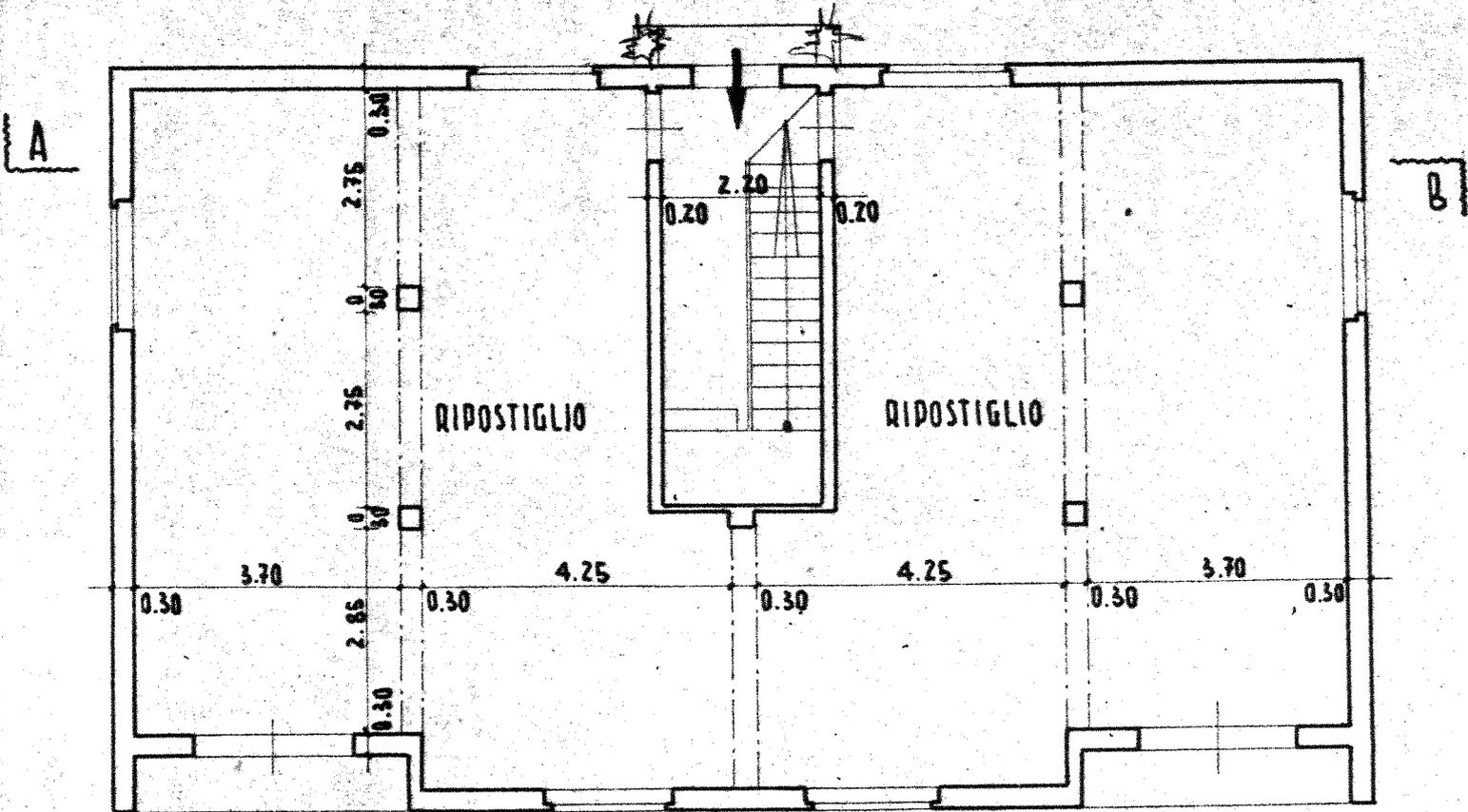
SCALA 1:100

1.7 FEB. 1958

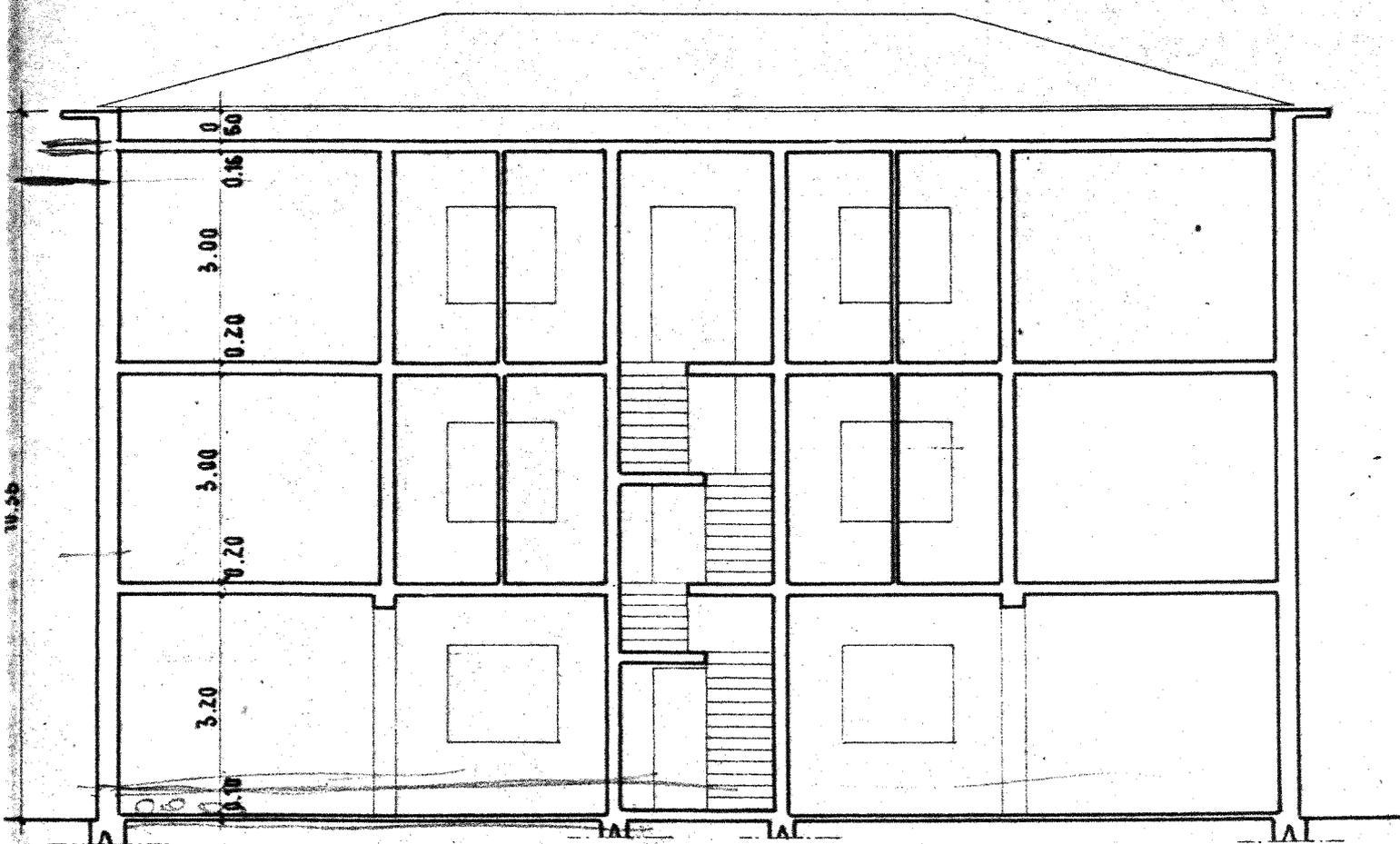
Visto

IL SINDACO

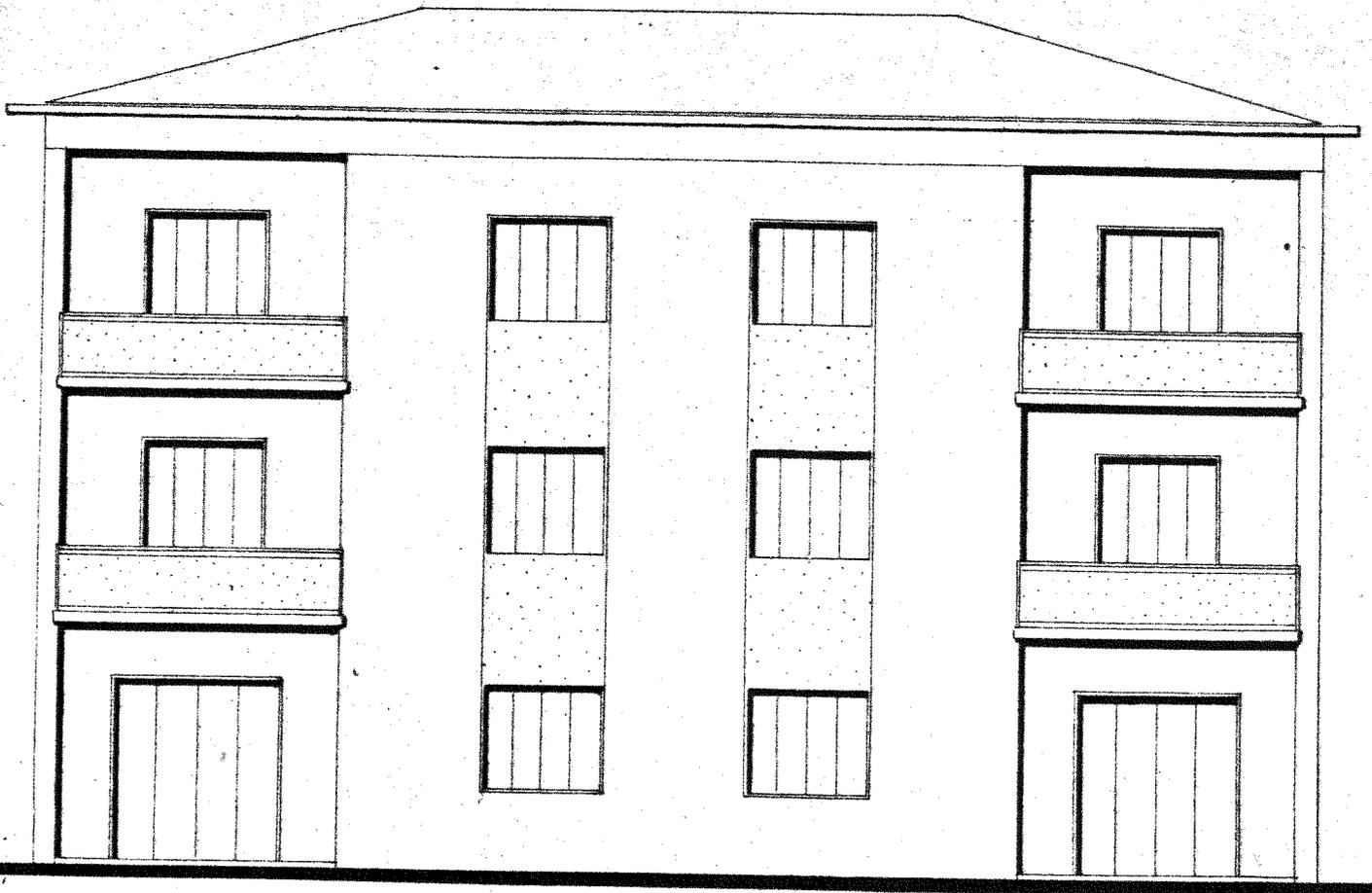




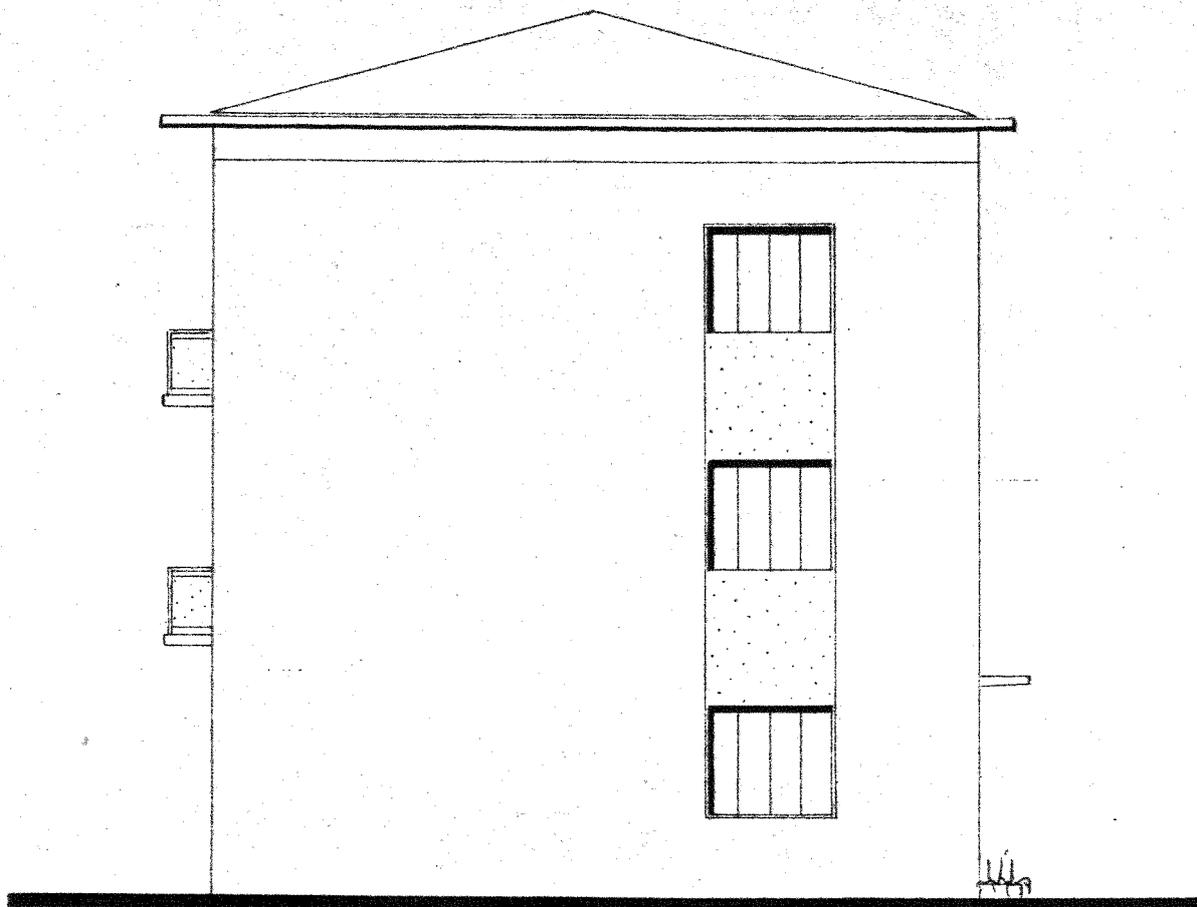
PIANO TERRENO



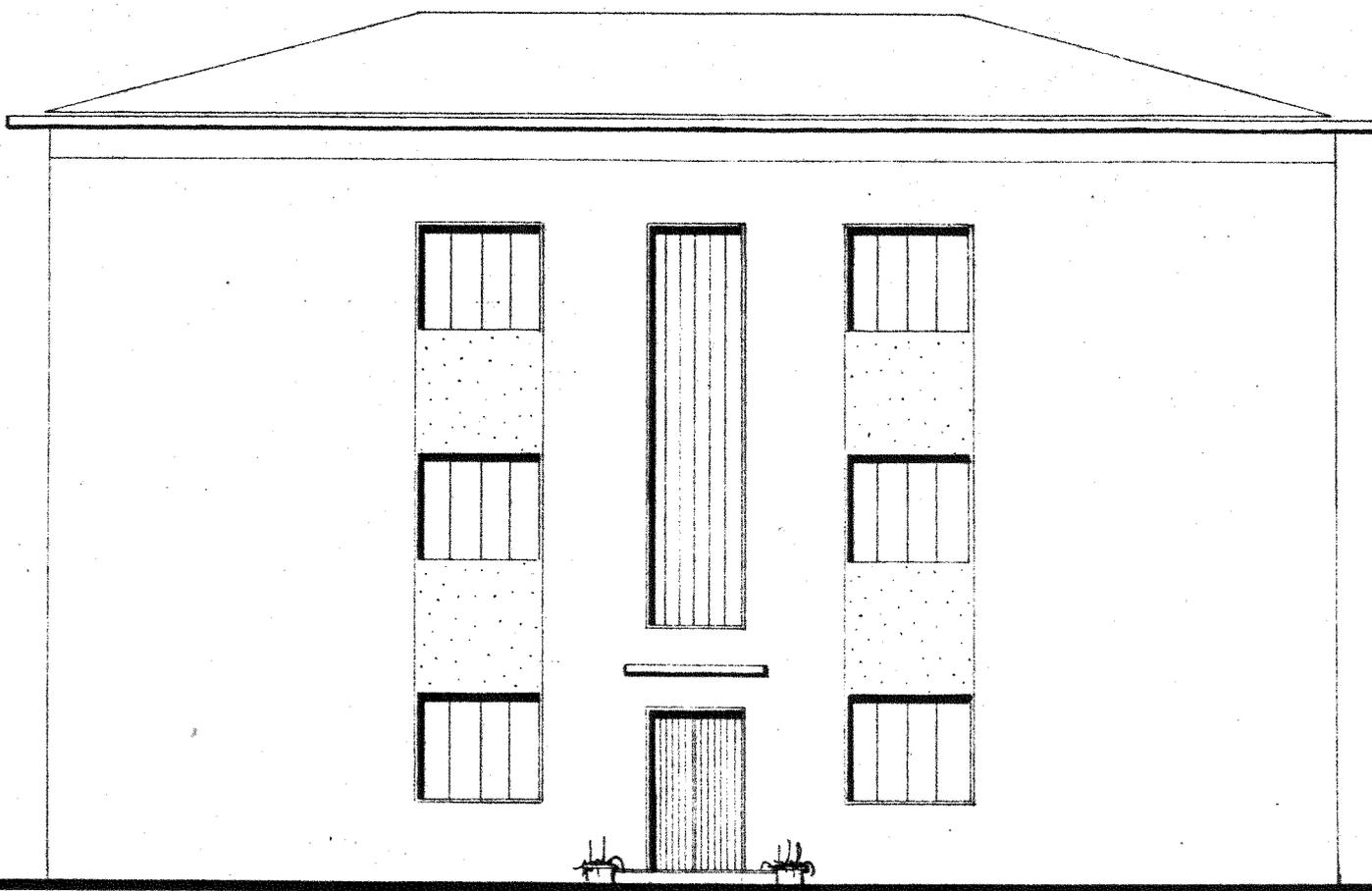
SEZIONE A-B



PROSPETTO SUD



FIANCO



PROSPETTO NORD

*nel
camp.*

149 | AVT | SL



ALBINO 27/05/91

ILLUSTRISSIMO SIG. SINDACO DI ALBINO

Io sottoscritto

[Redacted name]

[Redacted] quale proprietario della casa a Comen-
duno in Via Dei Narcisi, 2/4 chiede alla S. V. il per-
messo per mettere il plasticone sulle facciate, siste-
mazione tetto e rifacimento impianto sanitari.

In attesa di una Vostra gradita risposta porgo distin-
ti saluti.

IN FEDE

[Redacted signature]

in dismissione color (av. foto)

(zona residenziale di completamento)

20-6-91

N.O. llt

Autonoco plastico color beige 5082 catalogo Settel

Sistemazione manto di copertura tetto

Rifacimento impianti e sanitari

ipienis sanitari

llt

COMUNE DI ALBINO
013316 27 MAG 91
CAT. CI FASC.



Copia per l'Ufficio

COMUNE DI ALBINO
PROVINCIA DI BERGAMO

UFFICIO TECNICO

F.E. 143/AUT/91
Prot. n° 15962

0149/AUT/1991



e p.c. all' UFFICIO DI VIGILANZA URBANA
S E D E

Oggetto: AUTORIZZAZIONE PER INTONACO PLASTICO COLOR BEIGE D082 CATALOGO
SETTEF, SISTEMAZIONE MANTO DI COPERTURA TETTO, RIFACIMENTO IM-
PIANTI ED ELEMENTI IGIENICO SANITARI IN VIA DEI NARCISI 2/4

27.05.91

Con riferimento alla domanda presentata in data 27.3.91
intesa ad ottenere l'autorizzazione per i lavori descritti in
oggetto:

- sentito il parere della C.E.C. in data _____ verbale
n° _____;
- sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale

SI AUTORIZZA

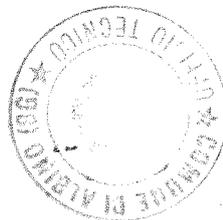
l'esecuzione dei lavori sopra descritti, fatti salvi i diritti
dei terzi.

L'intervento ricade in "zona residenziale di completamento.

I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla
data della presente.

IL SINDACO

(Elio Capelli)



Albino, 24.06.1991



COMUNE DI ALBINO

PROVINCIA DI BERGAMO

UFFICIO TECNICO

N. 30308 di protocollo generale /29903 Ant.

N. 149 AUT 91 di protocollo U.T.

(da citare nella risposta)

Albino, li 5 Dicembre 1991

OGGETTO: Certificato del Sindaco.

Su richiesta del sig. XXXXXXXXXX

I L S I N D A C O

- Visti gli atti d'Ufficio;
- Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale - sez. Urbanistica

DICHIARA E CERTIFICA

che i lavori di rifacimento facciate, sistemazione tetto con sostituzione manto di copertura e rifacimento impianti ed elementi igienico-sanitari del fabbricato in via Dei Narcisi nn. 2-4 rientrano tra quelli definiti dall'art. 31 - lettera b - della Legge 5.8.1978 n. 457.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

IL SINDACO
(Elio CAPELLI)

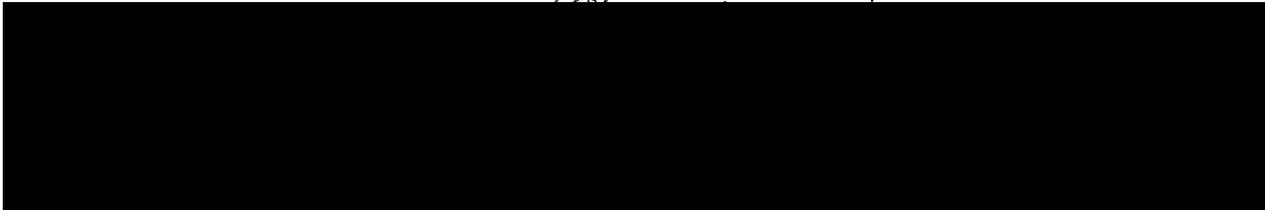


COMUNE DI ALBINI

029903 02 DIC 91

AT.....CL.....FASC.....

Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di
A L B I N O (Bg)



titolare della concessione/autorizzazione n° *143 Aut/91*
24/6/91.....

C H I E D E

il rilascio di certificato attestante la classificazione del
tipo di intervento cui alla sopracitata
concessione/autorizzazione edilizia, ciò ai fini
dell'applicazione dell'aliquota IVA al 4%.

Distinti saluti

In fede



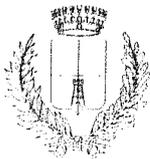
Albino,

PARERE UFFICIO TECNICO
parte riservata all'Ufficio Tecnico Comunale

- art. 31 esclusa lettera a)
- art. 31 lettera b)
- art. 31 lettera d)
- fabbricato di nuova costruzione non di lusso

Il tecnico comunale

.....*[Signature]*.....



COMUNE DI ALBINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Copia per l'Ufficio

UFFICIO TECNICO

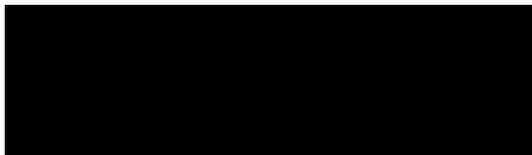
N. 14347 di protocollo generale

N. di protocollo U.T.

(da citare nella risposta)

Albino, li 4 Giugno 1991

Al Sig.



OGGETTO: Richiesta di autorizzazione per rifacimento facciata, sistemazione tetto e rifacimento impianto sanitari.-

Con riferimento alla domanda presentata in data 27.5.1991 prot. n. 13316 relativa all'oggetto, comunico che la stessa deve essere completata dall'indicazione del colore del plasticone delle facciate e da una fotografia dell'edificio.

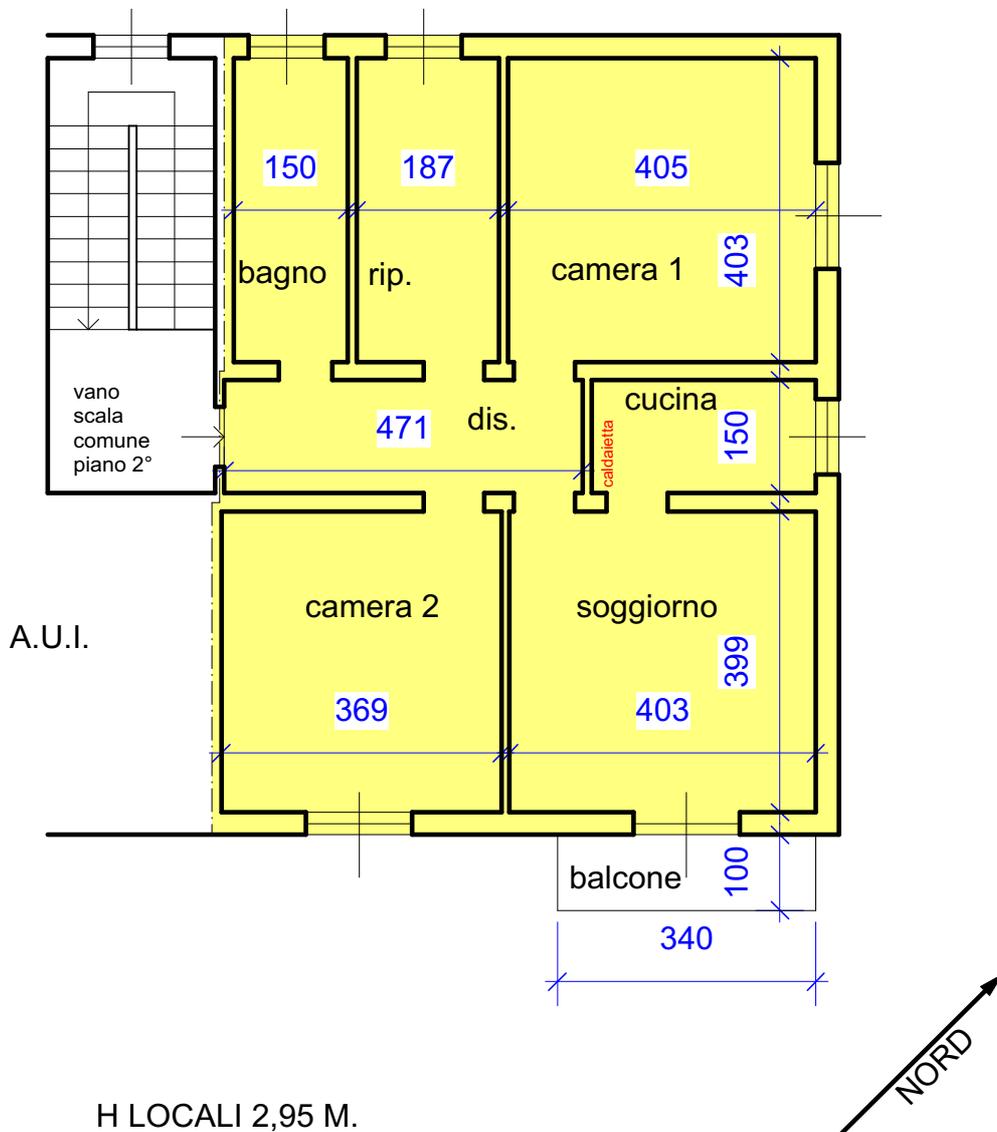
Con i più distinti saluti



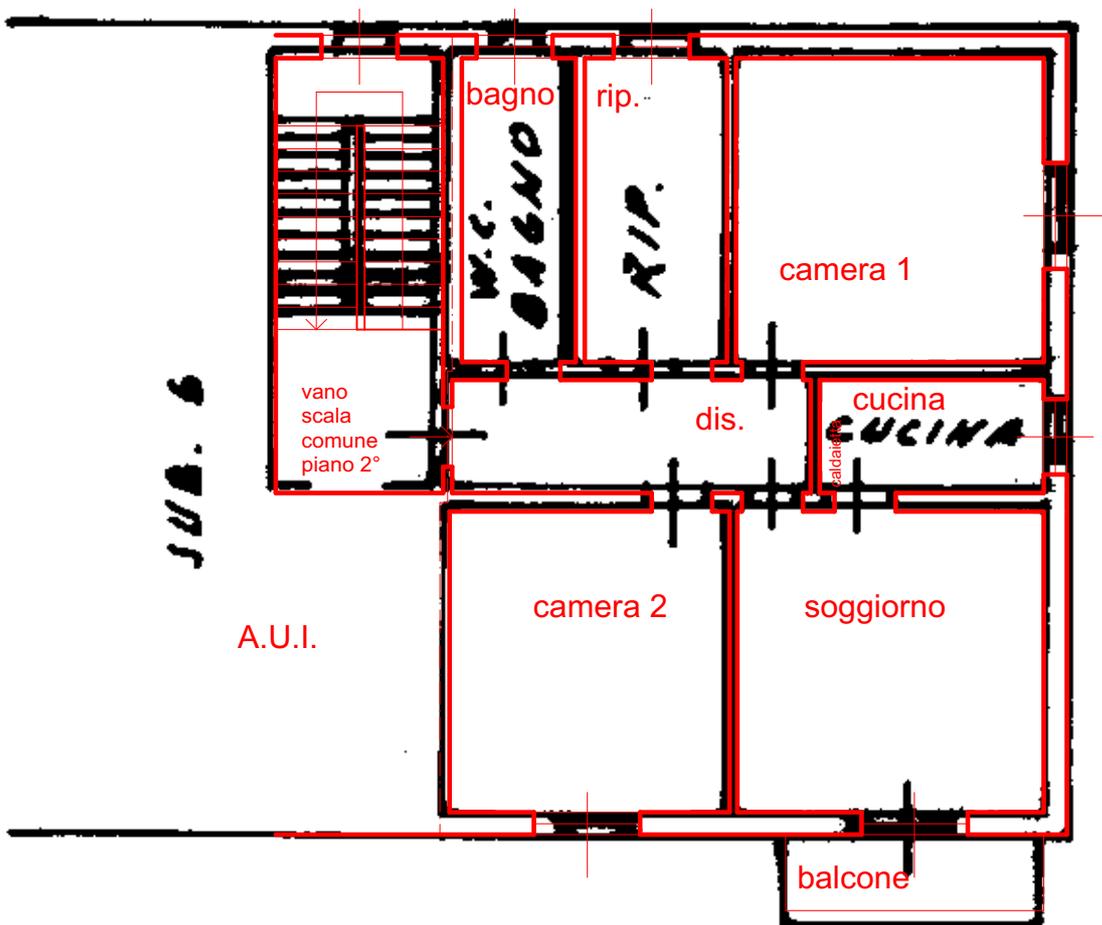
IL SINDACO
(Elio CAPELLI)

COLORE DO 82 CATALOGO SETTEF

APPARTAMENTO
SITO IN ALBINO
VIA NARCISI 6 PIANO SECONDO
RILIEVO DEL 28/04/2023



APPARTAMENTO
SITO IN ALBINO
VIA NARCISI 6 PIANO SECONDO
SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO/SCHEDA CATASTALE



PIANO SECONDO

- AT ambiti di trasformazione
 - area non soggetta ad edificazione all'interno dell'ambito di trasformazione
 - Prescrizioni Norme Tecniche d'Allocazione
- SISTEMA INSEDIATIVO**
- nuclei di antica formazione
 - R1 residenziale esistente
 - R2 residenziale esistente
 - R3 residenziale esistente
 - P1 produttivo
 - P2 produttivo e terziario
 - T1 terziario
 - NE nuove edificazioni
 - piani attuativi in corso (residenziali, terziari, produttivi)
 - piani attuativi e/o programmi integrati conformi PGT2008 non convenzionali art. 33bis PdR
 - PIP Programma Integrato d'Intervento Via Perola
 - commercio: medie strutture di vendita
 - V1 aree verdi interne gli ambiti del tessuto urbano consolidato
- SERVIZI**
- servizi: istituzione pubblica e privata, servizi pubblici e sociali, parcheggi e attrezzature per la mobilità, attrezzature religiose, centri, attrezzature tecnologiche, attrezzature sportive pubbliche e private
 - servizi: aree verdi
- SISTEMA AMBIENTALE**
- A1 aree rurali
 - A2 aree del paesaggio agrario tradizionali
 - A3 aree prevalentemente boscate
 - A4 aree di valore ecologico ed ambientale
 - I4 interventi residenziali nel sistema ambientale
 - Comparto di valore ecologico ed architettonico "località Piazza" art.41 PdR
 - edifici monumentali
 - edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici
- parco locale di interesse sovracomunale (PLIS)
 - sito di importanza comunitaria (SIC) Valpredina - progetto di ampliamento
 - area di tutela del Sito Rete Natura 2000
 - aree per attività estrattiva
 - Prescrizioni specifiche Norme Tecniche d'attuazione - PdR - Allegato C Interventi residenziali nel sistema ambientale
 - Prescrizioni specifiche Norme Tecniche d'attuazione - PdR - art. 34 Il Sistema Ambientale
 - Prescrizioni specifiche Norme Tecniche d'attuazione - PdR - art. 38 Edifici esistenti nel Sistema Ambientale
 - Prescrizioni specifiche Norme Tecniche d'attuazione - PdR - art. 39 Edifici nel Sistema Ambientale
- INFRASTRUTTURE**
- strada statale 571 della Val Seriana
 - tramvia delle Valli esistente e progetto e relativa fascia di rispetto
 - funivia e relativa fascia di rispetto
 - nuove strade, allargamenti stradali
 - distributori di carburante
- PRESCRIZIONI E VINCOLI**
- aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche
 - aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile
 - rispetto dimitoriale
 - fascia di rispetto stradale



COMUNE DI ALBINO
 Provincia di Bergamo
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 Variante 4

Adottata con deliberazione C.C. n. 69 del 7/12/2018
 Approvata con deliberazione C.C. n. 16 del 29/03/2019

PIANO DELLE REGOLE

8
 Piano delle Regole: foglio unico

Coordinamento e Progetto:
 dott. Ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI
 Collaboratori:
 Ing. J. JENNIFER SANTONO

Ispezione telematica

Ispezione n. T300258 del 25/07/2023

per immobile

Motivazione CTU EI 19_23

Richiedente RNGSVZ per conto di RNGSVZ73P51A794W

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ALBINO (BG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 2275 - Subalterno 5

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 25/07/2023

Elenco immobili

Comune di ALBINO (BG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana DE Foglio 0006 Particella 02275 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 15/05/2006 - Registro Particolare 17188 Registro Generale 29593
Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Repertorio 45376/28482 del 10/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 15/05/2006 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 29594
Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Repertorio 45377/28483 del 10/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/04/2016 - Registro Particolare 10435 Registro Generale 16025
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1746 del 19/02/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 7351 Registro Generale 10862
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10612 del 06/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Silvia Zaira Ranghetti <silvia.zaira@gmail.com>

VERTENZA 19/23 TRIBUNALE DI BERGAMO- RICHIESTA INFO PENDENZE CONDOMINIALI SU IMMOBILE SIG [REDACTED]

[REDACTED] 25 luglio 2023 alle ore 15:07

A: Silvia Zaira Ranghetti <silvia.zaira@gmail.com>

Buongiorno,

L'importo per le spese annuali di gestione ordinaria dell'immobile di [REDACTED] situato ad Albino, condominio "[REDACTED]" sono di 300,00€.

Cordiali saluti
[REDACTED]

Inviato da [Outlook per Android](#)

From: Silvia Zaira Ranghetti <silvia.zaira@gmail.com>

Sent: Monday, July 24, 2023 7:01:37 PM
[REDACTED]

Subject: Re: VERTENZA 19/23 TRIBUNALE DI BERGAMO- RICHIESTA INFO PENDENZE CONDOMINIALI SU IMMOBILE SIG. [REDACTED]

[Testo tra virgolette nascosto]

Debito

Anno 2017

Debito residuo anno 2016	€ 4.101,37
Spese condominiali	€ 199,13
Debito anno 2017	€ 4.300,50

Anno 2018

Debito residuo anno 2017	€ 4.300,50
Spese condominiali non ricevute anno 2018	€ 886,27
Debito anno 2018	€ 5.186,77

Anno 2019

Debito residuo anno 2018	€ 5.186,77
Cartello stradale non pagato	€ 20,83
Spese condominiali	€ 300,00
Debito anno 2019	€ 5.507,60

Anno 2020

Debito residuo anno 2019	€ 5.507,60
Spese condominiali	€ 300,00
Debito anno 2020	€ 5.807,60

anno 2021

Debito residuo anno 2020	€ 5.807,60
Debito anno 2021	€ 5.807,60

Anno 2022

Debito residuo anno 2021	€ 5.807,60
Debito residuo anno 2022	€ 5.807,60

LOTTO 001 - appartamento piano secondo

1. UBICAZIONE:

APPARTAMENTO VIA DEI NARCISI n. 6 Piano 2, 24021 Albino (BG)

2. DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Appartamento posto al secondo piano con ingresso da vano scala comune composto da un disimpegno che conduce a un bagno, due camere, un soggiorno con vano cucina, un balcone.

L'edificio è stato costruito nel 1959.

Altezza utile interna di circa m. 2,95.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: l'edificio in cui è collocate l'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di indagine si trova in sufficiente stato di manutenzione per quello che riguarda i fronti e le parti comuni: vano scala.

Si tratta di un edificio con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, tetto a falde con manto in cotto e struttura e gronda in calcestruzzo armato intonacato. I fronti sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni degli appartamenti sono in legno e vetro, i portoncini sono in legno, i serramenti delle parti comuni sono in alluminio e vetro; pianerottoli e rampe delle scale sono rivestiti in graniglia; le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, la balaustra corrimano e dei balconi è in ferro.

Le porte interne all'unità immobiliare sono in legno e vetro il portoncino di ingresso è blindato.

Per quanto riguarda l'appartamento si rilevano diffusi annerimenti dovuti a muffe sulle pareti nord e porzione dei soffitti. Impianti e finiture risultano necessitare di interventi di manutenzione e adeguamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Esecutato - Piena proprietà

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Intestato al soggetto esecutato, foglio 6, particella 2275, subalterno 5, scheda catastale VARIAZIONE del 28/04/2005 Pratica n. BG0094938 in atti dal 28/04/2005 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 7862.1/2005), indirizzo VIA DEI NARCISI n. 6, piano 2, comune ALBINO (Codice:A163), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 90 MQ, rendita € 198,84 EURO

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Si dichiara la conformità catastale.

Note: Nel sopralluogo del 23 aprile 2023 si è appurata la corrispondenza dei luoghi alla rappresentazione in scheda catastale.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Si dichiara la conformità urbanistica.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile rappresentato negli elaborati grafici reperiti in accesso agli atti è difforme rispetto allo stato riscontrato in sopralluogo il 28/04/2023, le difformità riguardano la distribuzione interna ma anche la sagoma dell'edificio in quanto i balconi sono caratterizzati da un rientro della facciata mentre in realtà non lo sono.

Non si esclude che l'archivio del comune possa avere lacune in alcuni periodi storici.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione dei prospetti e della distribuzione interna.

Stima degli oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA- SANZIONI	€ 1.000,00
SCIA IN SANATORIA PRATICA EDILIZIA	€ 2.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Alla pratica 15/1986 sono allegati disegni del fabbricato della licenza edilizia non rinvenuta del 1958. Per quanto riguarda le difformità dei prospetti lo stato dei luoghi attuale risulta documentato con fotografie in una pratica rinvenuta nella ricerca in comune ovvero la autorizzazione 143/1991.

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

SI

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Occupato dai familiari del debitore.

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,86 (arrotondato a 1)
		89,00		87,00

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.543,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.807,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 70.818,00

Valore totale decurtazioni di cui sopra

€ -12.350,00

Prezzo base d'asta del lotto:**Più probabile valore di mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e debitamente arrotondato****€ 58.000,00**

25-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Zaira Ranghetti