

---

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 594/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Bruno CONCA



## PERIZIA DI STIMA

agg.to 01.A del 14 marzo 20242024 (ID sub box pag. 06)  
SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LE PRECEDENTI VERSIONI

**Esperto alla stima:** Geom. Fulvio Agazzi  
**Codice fiscale:** GZZFLV61E08A794Q  
**Studio in:** via Bianzana 68 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 360671  
**Fax:** 035 360671  
**Email:** info@studiotecnicoagazzi.eu  
**Pec:** fulvio.agazzi@geopec.it

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Loc. Comenduno**  
via F. Parri, 13

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione e Box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>5</b>
Corpo: A - Abitazione .....	5
Corpo: B- Box.....	6
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>7</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A - Abitazione .....	7
Corpo: B- Box.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>10</b>
Corpo: A - Abitazione .....	10
Corpo: B- Box.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>10</b>
Corpo: A - Abitazione .....	10
Corpo: B- Box.....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>14</b>
Corpo: A - Abitazione .....	14
Corpo: B- Box.....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>15</b>
Corpo: A - Abitazione .....	15
Corpo: B- Box.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>15</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>16</b>
Corpo: A - Abitazione .....	16
Corpo: B- Box.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>17</b>
Corpo: A - Abitazione .....	17
Corpo: B- Box.....	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>18</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>18</b>

Corpo: A - Abitazione .....	18
Corpo: B- Box.....	18
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>18</b>
Criterio di stima .....	18
Fonti d'informazione .....	18
Valutazione corpi.....	19
Adeguali e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto .....	20
Regime fiscale della vendita .....	20

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. Bruno CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:**  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** AvvOMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Fulvio Agazzi

**Data nomina:** 04-05-2023

**Data giuramento:** 10-05-2023

**Data sopralluogo:** 13-06-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

15.05.2023 - Invio richiesta accesso atti c/o ufficio Tecnico Comune di Albino

24.05.2023 - Accesso atti presso uffici comunali

13.06.2023 - Sopralluogo. Erano presenti il debitore esecutato e la moglie.

Accesso atti Catasto di Bergamo.

Svolgimento di tutte le attività necessarie al compimento dell'incarico, anche in coordinamento con custode dei beni.

Svolgimento di tutte le attività necessarie al compimento dell'incarico, anche in coordinamento con Amministratore del condominio

01.02.2023 - Istanza al G.E. da parte del Delegato alla vendita

15.01.2024 - Riscontro del CTU a istanza del Delegato alla Vendita

01.02.2024 - Assegnazione da parte del GE nuovo termine, al CTU, per deposito Perizia Aggiornata

16.02.2024 - Istanza del CTU per proroga termini deposito Perizia Aggiornata, per attesa risocntri da Comune

23.02.2024 - Proroga concessa la CTU da parte del GE , per deposito Perizia Aggiornata entro il 25.03.2024

11.03.2024 - Ricezione da parte del Comune di Albino conteggi per trsaformazione diritto di superficie in diritto di proprietà con affrancazione vincoli convenzionali

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Loc.Comenduno**  
via F. Parri, 13

## **Lotto: 001 - Abitazione e Box**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

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

**1/1 di COMUNE DI ALBINO - Proprietà per l'area**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**1/1 di OMISSIS- Diritto di Superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Parri, 13 - Albino - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Intestazione:

1. DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'AREA - COMUNE DI ALBINO (CF [REDACTED])  
2. DIRITTO DI PROPRIETA' Superficiaria - OMISSIS (CF OMISSIS) nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] foglio DE/5, particella 2725, subalterno 37, scheda catastale presente e conforme, indirizzo via Parri, 13, scala C, piano 2, comune Albino, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 312,46

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/05/1990
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/12/1989 in atti dal 16/07/1991 (n. 16808/1989)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0307810 in atti dal 02/08/2011;
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 87470.1/2011)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/12/1989, prot. n. 000016808
- VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/1990 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ZOGNO (BG) - Repertorio n. 31261 - TRASC.N.30763/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17735.1/2007 - Pratica n. BG0294656 in atti dal 14/09/2007
- VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2006 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Sede GANDINO (BG) - Repertorio n. 30163 - MOD.UNICO 1389/2007 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17736.1/2007 - Pratica n. BG0294658 in atti dal 14/09/2007

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

Millesimi Generali 51,100 (Comprensivi della quota relativa all'autorimessa)

Confini:

Dall'ingresso dell'abitazione in senso orario:

- affaccio su area comune a cielo aperto sub 1
- altra U.I.U sub 30
- affaccio su area comune a cielo aperto sub 1

- vano scala comune sub 4

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

Le verifiche effettuate hanno accertato la corrispondenza tra i dati catastali presenti in banca dati dell'A.E. e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B- Box.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **COMUNE DI ALBINO - Proprietà per l'area**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/1 di **OMISSIS- Diritto di Superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Parri, 13 - Albino - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'AREA - COMUNE DI ALBINO (CF [REDACTED])
2. DIRITTO DI PROPRIETA' Superficiaria - OMISSIS (CF OMISSIS) nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] foglio DE/5, particella 2725, subalterno 9, scheda catastale presente e conforme, indirizzo via Parri, 13, scala C, piano 2, comune Albino, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 312,46

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/05/1990
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/12/1989 in atti dal 16/07/1991 (n. 16808/1989)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0307810 in atti dal 02/08/2011;
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 87470.1/2011)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/12/1989, prot. n. 000016808
- VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/1990 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ZOGNO (BG) - Repertorio n. 31261 - TRASC.N.30763/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17735.1/2007 - Pratica n. BG0294656 in atti dal 14/09/2007
- VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2006 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Sede GANDINO (BG) - Repertorio n. 30163 - MOD.UNICO 1389/2007 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17736.1/2007 - Pratica n. BG0294658 in atti dal 14/09/2007

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

Millesimi Generali 51,100 (Comprensivi della quota relativa all'autorimessa)

Confini:

Dall'ingresso dell'abitazione in senso orario:

- affaccio su area comune a cielo aperto sub 1
- altra U.I.U sub 30
- affaccio su area comune a cielo aperto sub 1
- vano scala comune sub 4

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

Le verifiche effettuate hanno accertato la corrispondenza tra i dati catastali presenti in banca dati dell'A.E. e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** no.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** no.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:**

Autobus rete extraurbana > 500 m

Tram delle Valli > 1000 m

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione**

L'edificio è stato realizzato nel 1989 - 1990, con tipologia a stecca. L'edificazione è stata attuata in diritto di superficie dall'allora costruttore IACP.

All'intorno del fabbricato sono presenti ampie aree comuni a cielo aperto destinate in parte, a verde ed in parte a percorsi pedonali o carrali, con pavimentazione stradale bituminosa.

Il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza a piano terra di porzioni di porticato coperto ed autorimesse singole. Non esistente piano interrato.

L'immobile si eleva a n. 4 piani fuori terra, i vani scala del complesso sono privi di ascensore. La scala a servizio dell'abitazione oggetto di valutazione è identificata come scala "C".

Trattasi di abitazione costituita da ingresso a giorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere da letto.

Gli spazi risultano ampi, la distribuzione degli stessi è razionale ed ordinata.

Il soggiorno e la cucina hanno entrambi accesso a balcone esclusivo di discrete dimensioni.

L'unità ha, ancora oggi, impianti, prodotti e materiali di costruzione e finitura tipici dell'epoca di originaria edificazione.

L'unità ha impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a gas metano del tipo autonomo con corpi scaldanti a termosifone.

Serramenti in legno a doppio vetro,

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare ha elementi di finitura datati, ciò nonostante tali elementi non precludono un normale utilizzo. Vedasi documentazione fotografica allegata.

Varie	
La scala a servizio dell'abitazione oggetto di valutazione è identificata come scala "C". Trattasi di abitazione costituita da ingresso a giorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere da letto. Gli spazi risultano ampi, la distribuzione degli stessi è razionale ed ordinata. Il soggiorno e la cucina hanno entrambi accesso a balcone esclusivo di discrete dimensioni. L'unità ha, ancora oggi, impianti, prodotti e materiali di costruzione e finitura tipici dell'epoca edificatoria. L'unità ha impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a gas metano del tipo autonomo con corpi scaldanti a termosifone. Serramenti in legno a doppio vetro. L'unità immobiliare ha elementi di finitura datati, ciò nonostante tali elementi non precludono un normale utilizzo. Vedasi documentazione fotografica allegata.	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B- Box**

L'edificio è stato realizzato nel 1989 - 1990, con tipologia a stecca. L'edificazione è stata attuata in diritto di superficie dall'allora costruttore IACP.

All'intorno del fabbricato sono presenti ampie aree comuni a cielo aperto destinate in parte, a verde ed in parte a percorsi pedonali o carrali, con pavimentazione stradale bituminosa.

Il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza a piano terra di porzioni di porticato coperto ed autorimesse singole. Non esistente piano interrato.

L'immobile si eleva a n. 4 piani fuori terra, i vani scala del complesso sono privi di ascensore. La scala a servizio dell'abitazione oggetto di valutazione è identificata come scala "C".

Trattasi di autorimessa posta a piano terra posta a alato del vano scala di accesso alle abitazioni.

Le dimensioni interne sono 2.60 m x 5.30 m - H 2.50 m

L'unità è dotata di impianto elettrico collegato all'abitazione.



Chiusura con basculante verniciata color testa di moro.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità immobiliare ha elementi di finitura datati, ciò nonostante tali elementi non precludono un normale utilizzo. Vedasi documentazione fotografica allegata.

Varie	
Trattasi di autorimessa posta a piano terra posta a alato del vano scala di accesso alle abitazioni. Le dimensioni interne sono 2.60 m x 5.30 m - H 2.50 m L'unità è dotata di impianto elettrico collegato all'abitazione. Chiusura con basculante verniciata color testa di moro.	

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

**Numero pratica: 4269 Reg. Costr.**

Intestazione: ISTITUO AUTONOMO CASE POPOLARI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE NUM 1336

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILI ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/06/1987 al n. di prot.  
Rilascio in data 11/11/1987 al n. di prot. 30122  
Abitabilità/agibilità in data 24/08/1990 al n. di prot. 23810  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**  
**Numero pratica: 4269 Reg. Costr.**

Intestazione: ISTITUO AUTONOMO CASE POPOLARI  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: CONCESSIONE NUM 1336  
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILI ABITAZIONI  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/06/1987 al n. di prot.  
Rilascio in data 11/11/1987 al n. di prot. 30122  
Abitabilità/agibilità in data 24/08/1990 al n. di prot. 23810  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Box

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

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

Note: Lo stato accertato dell'unità immobiliare è corrispondente a quanto autorizzato con CE n. 1336 del 11.11.1987, n. 4269 Reg. Costr. , prot. n. 30122, nonché a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 04.12.1989

**Identificativo corpo: B- Box.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

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

Note: Lo stato accertato dell'unità immobiliare è corrispondente a quanto autorizzato con CE n. 1336 del 11.11.1987, n. 4269 Reg. Costr. , prot. n. 30122, nonché a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 04.12.1989

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 16 del 29.03.2019
Zona omogenea:	R2 - Residenziale Esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 N.T.A. del P.d.R. 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

	<p>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 sopralzo al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi". Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche: - utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto; - miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali; - realizzazione di quote di residenza sociale. I parametri edificatori sono i seguenti:</p> <table border="0" data-bbox="738 963 1420 1120"> <tr> <td>zona</td> <td>Uf base mq/mq</td> <td>Uf massimo mq/mq</td> <td>altezza massima m</td> <td>Rc rapporto di copertura</td> <td>R1</td> <td>0,55</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,72</td> <td></td> <td>12,00</td> <td></td> <td></td> <td>40% R2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,40</td> <td></td> <td>0,52</td> <td></td> <td>9,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>35% R3</td> <td>0,33</td> <td></td> <td>0,42</td> <td></td> <td>9,00</td> </tr> </table> <p>30% n.1 Per il lotto identificato sulla tavola del Piano delle regole con apposita annotazione grafica, vengono concessi i seguenti parametri edificatori massimi: Modalità di intervento Permesso di Costruire Convenzionato Slp mq. 170,00 Sc 1/3 della Superficie fondiaria Altezza 6,50 m. E' possibile incrementare la Slp recuperando eventuale Superficie Lorda di Pavimento non utilizzata nei lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà. In sede di convenzionamento dovrà essere definita la realizzazione di uno standard qualitativo pari a 100€/mq. di Slp; si potrà prevedere altresì la sua monetizzazione.</p>	zona	Uf base mq/mq	Uf massimo mq/mq	altezza massima m	Rc rapporto di copertura	R1	0,55		0,72		12,00			40% R2		0,40		0,52		9,00			35% R3	0,33		0,42		9,00
zona	Uf base mq/mq	Uf massimo mq/mq	altezza massima m	Rc rapporto di copertura	R1	0,55																							
	0,72		12,00			40% R2																							
	0,40		0,52		9,00																								
	35% R3	0,33		0,42		9,00																							
Immobile soggetto a convenzione:	SI																												
Se sì, di che tipo?	Edificatoria per concessione diritto di superficie																												
Estremi delle convenzioni:	Rep. 710 in data 16.05.1988 a firma Dott. Giuseppe di Marco Segretario Generale del Comune di Albino																												
<b>Obblighi derivanti:</b>	<p><b>Art. 2 convenzione - Diritto di superficie per edificazione a far tempo dal 16.05.1988 per 99 anni.</b>  <b>La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area su cui sorgono i beni, è ammessa e regolamentata dalla legge 23 dicembre 1998 n. 448 e smi. (articolo 31)</b>  <b>Sinteticamente, la trasformazione (riscatto) dei diritti convenzionali si attua come di seguito:</b></p> <p><b>a) Il comma 46 prevede la sostituzione delle originarie convenzioni, ai fini della cessione del diritto di proprietà, anche "in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48"</b></p> <p><b>b) Il comma 48 dispone, agli enti locali, le modalità</b></p>																												

	<p>per la determinazione e pagamento del corrispettivo economico da riconoscersi all'ente proprietario delle aree (comune di Albino), nonché l'obbligo di formalizzare la trasformazione di che trattasi attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari</p> <p>c) Il comma 49-bis, chiarisce termini e modalità per la "monetizzazione" per affrancazione vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, già previsto nell'originaria convenzione di concessione del diritto di superficie.</p> <p>d) Ed ancora il comma 49-quater, tra le altre, precisa che "la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva"</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	<b>SI</b>
Se si, di che tipo?	<b>VENDITA DEGLI IMMOBILI IN REGIME DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA, comunque con facoltà dell'aggiudicatario di procedere al successivo riscatto del diritto di proprietà presso il Comune di Albino, come da documentazione allegata</b>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	<b>SI</b> <b>VENDITA DEGLI IMMOBILI PER DIRITTO DI SUPERFICIE con facoltà dell'acquirente di attivare riscatto del diritto di proprietà ed affrancazione vincoli convenzionali, con semplice richiesta al Comune di Albino, pagamento degli oneri di riscatto ed affrancazione vincoli convenzionali, per gli importi definiti dal Comune di Albino (vedasi allegato)</b>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA art. 23
Rapporto di copertura:	vedasi NTA art. 23
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA art. 23
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA art. 23
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Identificativo corpo: B- Box.

#### Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 16 del 29.03.2019
Zona omogenea:	R2 - Residenziale Esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 N.T.A. del P.d.R. 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.

	<p>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 sopraltzo al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi". Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche: - utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto; - miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali; - realizzazione di quote di residenza sociale. I parametri edificatori sono i seguenti:</p> <table border="1" data-bbox="738 1064 1439 1220"> <thead> <tr> <th>zona</th> <th>Uf base mq/mq</th> <th>Uf massimo mq/mq</th> <th>altezza massima m</th> <th>Rc rapporto di copertura</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>n.1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>0,72</td> <td>12,00</td> <td>0,40</td> <td>0,52</td> <td>9,00</td> <td>40%</td> <td>0,33</td> <td>0,42</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>30% n.1 Per il lotto identificato sulla tavola del Piano delle regole con apposita annotazione grafica, vengono concessi i seguenti parametri edificatori massimi: Modalità di intervento Permesso di Costruire Convenzionato Slp mq. 170,00 Sc 1/3 della Superficie fondiaria Altezza 6,50 m. E' possibile incrementare la Slp recuperando eventuale Superficie Lorda di Pavimento non utilizzata nei lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà. In sede di convenzionamento dovrà essere definita la realizzazione di uno standard qualitativo pari a 100€/mq. di Slp; si potrà prevedere altresì la sua monetizzazione.</p>	zona	Uf base mq/mq	Uf massimo mq/mq	altezza massima m	Rc rapporto di copertura	R1	R2	R3	n.1		0,72	12,00	0,40	0,52	9,00	40%	0,33	0,42									9,00
zona	Uf base mq/mq	Uf massimo mq/mq	altezza massima m	Rc rapporto di copertura	R1	R2	R3	n.1																				
	0,72	12,00	0,40	0,52	9,00	40%	0,33	0,42																				
								9,00																				
Immobile soggetto a convenzione:	SI																											
Se si, di che tipo?	Edificatoria per concessione diritto di superficie																											
Estremi delle convenzioni:	Rep. 710 in data 16.05.1988 a firma Dott. Giuseppe di Marco Segretario Generale del Comune di Albino																											
<b>Obblighi derivanti:</b>	<p><b>Art. 2 convenzione - Diritto di superficie per edificazione a far tempo dal 16.05.1988 per 99 anni.</b>  <b>La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area su cui sorgono i beni, è ammessa e regolamentata dalla legge 23 dicembre 1998 n. 448 e smi. (articolo 31)</b>  <b>Sinteticamente, la trasformazione (riscatto) dei diritti convenzionali si attua come di seguito:</b></p> <p><b>a) Il comma 46 prevede la sostituzione delle originarie convenzioni, ai fini della cessione del</b></p>																											

	<p>diritto di proprietà, anche "in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48"</p> <p>b) Il comma 48 dispone, agli enti locali, le modalità per la determinazione e pagamento del corrispettivo economico da riconoscersi all'ente proprietario delle aree (comune di Albino), nonché l'obbligo di formalizzare la trasformazione di che trattasi attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari</p> <p>c) Il comma 49-bis, chiarisce termini e modalità per la "monetizzazione" per affrancazione vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, già previsto nell'originaria convenzione di concessione del diritto di superficie.</p> <p>d) Ed ancora il comma 49-quater, tra le altre, precisa che "la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva"</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	<b>VENDITA DEGLI IMMOBILI IN REGIME DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA, comunque con facoltà dell'aggiudicatario di procedere al successivo riscatto del diritto di proprietà presso il Comune di Albino, con semplice richiesta in marca da bollo e con costi come da documentazione allegata (vedasi allegato n. 5)</b>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	<b>SI</b> <b>VENDITA DEGLI IMMOBILI PER DIRITTO DI SUPERFICIE con facoltà dell'acquirente di attivare riscatto del diritto di proprietà ed affrancazione vincoli convenzionali, con semplice richiesta in marca da bollo al Comune di Albino, pagamento degli oneri di riscatto ed affrancazione vincoli convenzionali, per gli importi definiti dal Comune di Albino (vedasi allegato n. 5)</b>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA art. 23
Rapporto di copertura:	vedasi NTA art. 23
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA art. 23
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA art. 23
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

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

Note: CONFORMITA' ACCERTATA - I dati indicati nell'atto di pignoramento sono puntualmente corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale. L'attuale numero civico 13 è corrispondente a quello riportato in visura.

**Identificativo corpo: B- Box.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Loc.Comenduno, via F. Parri, 13**

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

Note: CONFORMITA' ACCERTATA - I dati indicati nell'atto di pignoramento sono puntualmente corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale. L'attuale numero civico 13 è corrispondente a quello riportato in visura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 11/12/1990 al 21/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. OMISSISranco , in data 11/12/1990, ai nn. 31261; trascritto a Bergamo, in data 31/12/1990, ai nn. 41068/30763.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS - Cod. Fiscale OMISSIS dal 21/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. OMISSIS , in data 21/12/2006, ai nn. 30163/3345; trascritto a Bergamo, in data 10/01/2007, ai nn. 2220/1389.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 11/12/1990 al 21/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. OMISSISranco , in data 11/12/1990, ai nn. 31261; trascritto a Bergamo, in data 31/12/1990, ai nn. 41068/30763.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS - Cod. Fiscale OMISSIS dal 21/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. OMISSIS , in data 21/12/2006, ai nn. 30163/3345; trascritto a Bergamo, in data 10/01/2007, ai nn. 2220/1389.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B- Box**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Dott. OMISSIS Notaio in data 21/12/2006 ai nn. 30164/3346; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/01/2007 ai nn. 2221/629; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 27/09/2022 ai nn. 7753 iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2022 ai nn. 63502/41688.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Dott. OMISSIS Notaio in data 21/12/2006 ai nn. 30164/3346; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/01/2007 ai nn. 2221/629; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 27/09/2022 ai nn. 7753 iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2022 ai nn. 63502/41688.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Box

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), via F. Parri, 13**  
NON RISULTA NESSUN GRAVAME

**Identificativo corpo: B- Box**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albino (BG), via F. Parri, 13**  
NON RISULTA NESSUN GRAVAME

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), via F. Parri, 13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1'160,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3'617,12

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 51,100 (Comprensivi della quota relativa all'autorimessa)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON RISULTANTI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** NON RISULTANTI

**Identificativo corpo: B- Box**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albino (BG), via F. Parri, 13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1'160,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3'617,12

**Altre informazioni:**



**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 51,100 (Comprensivi della quota relativa all'autorimessa)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON RISULTANTI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** NON RISULTANTI

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare ad uso residenziale , posta al piano secondo di immobile elevato a 4 piano fuori terra privo di ascensore. Strutture verticali in CA con tamponamenti in laterizio a cassa vuota senza isolamento interposto. Solai in latero cemento prefabbricato. Pavimenti e rivestimenti in ceramica di vecchia data, serramenti in legno con doppio vetro (di vecchia data).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		<b>123,00</b>		<b>119,65</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** B- Box

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare ad uso residenziale , posta al piano secondo di immobile elevato a 4 piano fuori terra privo di ascensore. Strutture verticali in CA con tamponamenti in laterizio a cassa vuota senza isolamento interposto. Solai in latero cemento prefabbricato. Pavimenti e rivestimenti in ceramica di vecchia data, serramenti in legno con doppio vetro (di vecchia data).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità

immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Ancor ch  le U.I. siano distinte e prive di reciproci vincoli pertinenziali, non risulta economicamente vantaggioso, per il risultato di vendita dei beni, la loro divisione in lotti diversi.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), via F. Parri, 13**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B- Box**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albino (BG), via F. Parri, 13**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unit  immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto pi  simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione   stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unit  immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinariet , che   una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilit  e le capacit  usuali, cio  predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso   situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realt . Essa deve essere quindi basata sulle normali capacit  del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cio  non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalit  della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) **considerato che i beni saranno posti in vendita PER IL DIRITTO DI SUPEREFICIE, con successiva facolt  dell'aggiudicatario di procedere comunque direttamente al riscatto e trasformazione in DIRITTO DI PROPRIETA' attraverso le modalit  sopra indicate e con i costi derivanti di seguito riportati.**

**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: Agenzia immobiliari locali della zona. Immobiliare.it;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 - 1'100,00;  
 Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022 - 28^ edizione  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

##### Albino (BG), via F. Parri, 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.685,00.

Stima sintetica comparativa con analisi, verifica, valutazione degli immobili, calcoli e relazione. Si sono considerati: 1) la destinazione urbanistica del fabbricato; 2) i prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili; 3) l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona. Inoltre si è considerato, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, la vetustà degli impianti tecnologici, lo stato generale di conservazione, la posizione rispetto al centro abitato di Albino e le condizioni intrinseche delle singole unità immobiliari stesse (es. spaziosità, esposizione, distribuzione, etc.)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	118,00	€ 900,00	€ 106.200,00
Terrazzi	1,65	€ 900,00	€ 1.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.685,00
Valore corpo			€ 107.685,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.685,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.685,00

#### B- Box. Garage o autorimessa [G]

##### Albino (BG), via F. Parri, 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

Stima sintetica comparativa con analisi, verifica, valutazione degli immobili, calcoli e relazione. Si sono considerati: 1) la destinazione urbanistica del fabbricato; 2) i prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili; 3) l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona. Inoltre si è considerato, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, la vetustà degli impianti tecnologici, lo stato generale di conservazione, la posizione rispetto al centro abitato di Albino e le condizioni intrinseche delle singole unità immobiliari stesse (es. spaziosità, esposizione, distribuzione, etc.)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
AUTORIMESSA	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e</b>
-----------	-----------------	-------------------	----------------------	-------------------------

		<b>Lorda</b>	<b>medio ponderale</b>	<b>quota</b>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	119,65	€ 107.685,00	€ 107.685,00
B- Box	Garage o autorimessa [G]	14,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.252,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>VALORE RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ed AFFRANCAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI presso il Comune di Albino</b>	<b>€ -6.250,00</b>
<b>Spese Notarili, registrazione ed imposte, procedurali</b>	<b>€ -4.200,00</b>
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 92.982,25
Valore diritto e quota	€ 92.982,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento:	<b>€ 92.900,00</b>
--	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

Bergamo 14.03.2024

L'Esperto alla stim  
**Geom. Fulvio Agazzi****ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Estratti documentazione edilizia
- 4) Documentazione fotografica
- 5) **Determinazione del valore di trasformazione del diritto di superficie ed affrancazione vincoli convenzionali – 11 marzo 2024 da parte del Comune di Albino**



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

AREA 5<sup>^</sup> LAVORI PUBBLICI  
Servizio Progettazione Opere Pubbliche,  
Espropri, Patrimonio e Ecologia  
Prot. Ant. n. 19575/2023 e 3483/2024

Albino, 11.03.2024

Egr. Geom. Ferruccio AGAZZI

**OGGETTO: Vs richiesta del 04.07.2023 prot. n. 19575 - Calcolo di trasformazione del diritto di superficie -alloggio di via Parri 13-**

Si fa seguito alla precedente nostra mail del 22.09.2023 con cui vi venivano trasmessi all'indirizzo [info@studiotecnicoagazzi.eu](mailto:info@studiotecnicoagazzi.eu) i seguenti documenti:

- Copia della Convenzione rep. n. 710 del 16 maggio 1988 relativa all'intervento I.A.C.P.;
- Copia della delibera C.C. n. 77 del 25.11.2004: trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con tabelle allegate tra le quali compare l'intervento di via Parri con allegata tabella di calcolo per la determinazione del valore di riscatto;
- Copia della det. nn. 50 e 51 del 14.02.2005 contenenti la modulistica e criteri di calcolo;

per evidenziare che:

-con atto del Segretario Comunale rep. n. 710 del 16 maggio 1988, registrato e trascritto a Bergamo il 24 maggio 1988, veniva stipulata tra il Comune di Albino e l'istituto IACP di Bergamo la Convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie di un'area P.E.E.P. in località Perola ai sensi della legge n. 865/1971, per un intervento di edilizia convenzionata agevolata ai sensi della legge 457/8

-con la predetta Convenzione veniva concesso il diritto di superficie a tempo determinato, decorrente dalla data di stipula della stessa e per la durata di anni 99, sull'area sita in Albino, in viale Ferruccio Parri -entro il Piano di Zona 167/1962-, della superficie di mq 2.576,15 reali e mq 2.385 catastali, contraddistinta in catasto ai mappali 2725, 2726, 4382, 4385, per la realizzazione di edifici di tipo economico popolare, stabilendo il prezzo iniziale degli alloggi, con riferimento alla data del febbraio 1986, in £. 734.160 al metro quadrato di superficie convenzionata.

-da visura catastale risulta che le aree dei mappali su cui sorge l'edificio di via F. Parri 13, sono di proprietà del Comune di Albino e che non risultano atti di cessione del diritto di proprietà da parte del Comune di Albino in merito agli immobili individuati al catasto fabbricati come:

- a) Abitazione: N.C.E.U. del Comune di Albino - Sez. DE, foglio 5, particella 2725 sub 37, viale Ferruccio Parri, 13, piano 2, scala C, Cat A/3, Vani 5,5, Cl. 2, R.C. 312,46;
- b) Box : N.C.E.U. del Comune di Albino - Sez. DE, foglio 5, particella 2725 sub 9, viale Ferruccio Parri, 13, piano T, Cat C/6, mq 14, Cl. 3, R.C. 31,09;

In riferimento all'affrancazione dei vincoli si specifica quanto segue:

Con la delibera di Consiglio comunale n. 28 del 25.05.20228, il Comune, in seguito ad un confronto con il Comitato per la 167, ha provveduto alla rideterminazione del valore base delle aree partendo dal valore base dell'ICI delle aree edificabili (€ 125,00), rideterminando i costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con soppressione dei vincoli contenuti nell'originale convenzione, calcolato



# Città di Albino

Provincia di Bergamo

ai sensi dell'art. 31, commi 45 al 50 della Legge n. 448 del 1998, indicando il prezzo da corrispondere per il condominio di via Ferruccio Parri pari ad € 39.747,07.

## Calcolo dell'importo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:

$$Cc.48 = ((Vv+RD)/2 * 60\% - Co)$$

Si procede mediante l'attualizzazione del Corrispettivo di € 39.747,07 di cui alla Del. C.C. n. 28 del 23/05/2008, attingendo gli indici di rivalutazione dal servizio gratuito ISTAT – RIVALUTA con la tabella calcolatore con le rivalutazioni monetarie:

<https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/>

adeguamento ISTAT maggio 2008-gennaio 2024 = 1,31.

Considerato inoltre che dal maggio 2008 al gennaio 2024 sono maturati gli interessi legali del 24% indice di rivalutazione = adeg. ISTAT 1,31 + i leg. 0,24 = i.riv. = **1,55**

C.c48 del comparto = C.c48(2008) \* (adeg. ISTAT+i) = € 39.747,07 \* 1,55 = € 61.607,96

L'amministratore condominiale ha comunicato che i millesimi di competenza risultano essere Qm=56,45/1000, pertanto l'importo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà risulta essere: Ctr.= C.c48\*QM dove:

Ctr.=Corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle unità immobiliari interessate dall'esecuzione immobiliare.

C.c48 = Corrispettivo di trasf. risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della Legge n. 448 del 1998;

Qm = Quota millesimale di proprietà

C.tr. = C.c48x Q.m = 61.607,96 \* 56,45/1000 = € **3.477,78**

## Calcolo della rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione della singola unità abitativa e delle sue pertinenze nonché del canone massimo di locazione:

$$CRVs = (Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC / ADC))$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie;

$$CRVs = (3.477,78 * 0,5 * (99 - 36) / 99) = 3477,78 * 0,5 * 99 / 63 = € **2732,54**$$

**TOTALE DOVUTO C.tr+CRVs=3.477,78+2732,54= € 6210,32**

Sono a carico del privato le spese notarili, di registrazione, le imposte di bollo e ogni altro onere eventuale.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DELL'AREA

V -LL.PP.-

arch. Giovanni Azzali

**Oggetto:** Es.ne Imm.re 594\_2022 - Errata Corrige Millesimi proprietà

**Mittente:** GEOPEC <fulvio.agazzi@geopec.it>

**Data:** 20/03/2024, 15:18

**A:** simone.minola@bergamo.pecavvocati.it

Buongiorno Avvocato

Seguito telefonate intercorse con la presente a comunicare che il valore indicato in perizia, relativo ai millesimi di proprietà riconducibile ai beni oggetto di valutazione, è errato per un refuso di scrittura.

Il valore CORRETTO è pari a 56,450 millesimi

In allegato invio estratto della documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore da cui si evince il valore corretto come sopra indicato.

L'allegato è nella doppia versione (senza /con dati sensibili)

Mi scuso per il disagio, Ringrazio, Cordialmente

Fulvio Agazzi

— Allegati: —

---

00 Millesimi Privacy.pdf	63,0 kB
00 Millesimi CON DATI SENSIBILI.pdf	229 kB