

INDICE

Beni in ALBINO (BG), via Calba n. 6/A

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	5
2. DESCRIZIONE.....	5
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....	5
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6].....	6
di cui al corpo Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE.....	9
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	9
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA.....	10
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	10
4. CONFORMITA' URBANISTICA	11
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	11
5. CONFORMITA' CATASTALE.....	12
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'	14
11. STATO DI POSSESSO	14
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
12.1. Criterio di stima	14
12.2. Fonti di informazione.....	15
12.3. Valutazione corpi	15
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	15
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima	15
12.5. Prezzo base d'asta del lotto	16
12.6. Regime fiscale della vendita	16



INFORMAZIONI PROCEDURA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – RG 42/2026 – 173 – 1/2026 PU

Giudice: *omissis*

Liquidatore: *omissis*

Parte ricorrente: *omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *omissis*

Data nomina: 07-05-2026

Data sopralluogo: 11-06-2026

Cronologia operazioni peritali:

12-05-2026: estrazione documentazione catastale

11-06-2026: deposito domanda di accesso documentale al comune di Albino

11-06-2026: primo sopralluogo presso gli immobili siti in via Calba 6/A

18-06-2026: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Albino

15-07-2026: ricevimento certificato storico di residenza di *omissis*

01-09-2026: ricevimento certificato di stato civile di *omissis*

07-09-2026: ispezioni ipotecarie

28-09-2026: secondo sopralluogo presso gli immobili siti in via Calba 6/A

28-09-2026: colloquio con l'Ufficio Tecnico del comune di Albino per verifica costi di sanatoria

Beni in ALBINO (BG), via Calba n. 6/A

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: via Calba n. 6/A - Albino (BG) - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, proprietà 1/1

sezione urbana AL, foglio 18, particella 7769, subalterno 2, scheda catastale n° BG0162861 del 24/07/2006, indirizzo via Calba n. 6/A, piano T, comune ALBINO, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 90 mq; Totale escluse aree scoperte: 80 mq, rendita Euro 413,17

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2026 Pratica n. BG0071404 in atti dal 13/03/2026 (n. 71404.1/2026)

Confini: da nord in senso orario: vano scale condominiale, altra unità abitativa mappale 7769 sub 3, mappale 7668, mappale 7666, mappale 7769 sub 6

sezione urbana AL, foglio 18, particella 7769, subalterno 10, scheda catastale n° BG0162861 del 24/07/2006, indirizzo via Calba n. 6/A, piano S1, comune ALBINO, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale Totale: 29 mq, rendita Euro 46,48

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2026 Pratica n. BG0071356 in atti dal 13/03/2026 (n. 71356.1/2026)

Confini: da nord in senso orario: autorimessa al mappale 7769 sub 11, terrapieno, corsello comune mappale 7769 sub 1

Espropriazioni per pubblica utilità: Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è sito nel comune di Albino, in località Abbazia, a circa 5 km dal centro di Albino, in zona collinare facilmente raggiungibile, in un contesto residenziale non intensivo caratterizzato dalla presenza di fabbricati di dimensioni contenute, spesso villette e piccoli condomini, nelle vicinanze della Abbazia di San Benedetto in Vallalta.

Caratteristiche zona: collinare

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona:

Asilo nido e scuola dell'infanzia (4 minuti in auto – 2,6 km),
 Scuola primaria (4 minuti in auto – 2,4 km),
 Scuola secondaria (8 minuti a piedi - 650 m),
 Abbazia di San Benedetto in Vallalta (5 minuti a piedi – 350 m)
 Oratorio di San Giovanni Bosco (6 minuti a piedi - 450 m),
 Ufficio Postale (3 minuti in auto – 1,7 km)
 Comune di Albino (9 minuti in auto – 6 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici:

Fermata dell'autobus (15 minuti a piedi – 1,2 km),
 TEB (8 minuti in auto – 5,3 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]
 di cui al corpo Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato**

L'immobile fa parte di un piccolo complesso condominiale di 4 appartamenti (due a piano terra e due a piano primo/sottotetto) posto su via Calba in località Abbazia - Comune di Albino, in zona collinare residenziale molto tranquilla e caratterizzata dalla presenza di piccoli complessi immobiliari o case singole. Si tratta di un appartamento a piano terra costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno. L'appartamento è circondato su tre lati da un giardino esclusivo. All'appartamento si accede dall'accesso pedonale comune da via Calba e dal vano scala comune che distribuisce anche il piano interrato dove si trovano i box. La superficie lorda è di circa 80 mq. Il giardino esclusivo ha una superficie di circa 175 mq. Completa l'immobile un box posto a piano interrato della superficie lorda di circa 29 mq.

Gli immobili sono posti al piano terra (appartamento) e al piano interrato (autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel 2004

L'appartamento ha un'altezza utile interna di 2,70 m; l'autorimessa ha un'altezza utile interna di m 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile versa in uno stato di abbandono da molti anni e necessita di alcuni interventi di manutenzione, pulizia e revisione generale.

Si segnala un problema di occasionale fuoriuscita della fossa biologica condominiale sita nel giardino di proprietà e causa di possibili fuoriuscite di materiale organico dal wc; si evidenzia inoltre la presenza di puntuale umidità di risalita principalmente nella camera matrimoniale, nonché la mancanza di piccole porzioni di rasatura del cappotto sulla facciata.

Il bagno, la cameretta ed il disimpegno zona notte, pur non manifestando evidenti ammaloramenti della pavimentazione in ceramica ed in parquet, presentano i segni di una recente fuoriuscita della fossa biologica a seguito della quale si rende necessaria la sostituzione dei coprifili delle porte della cameretta e del bagno e di alcuni zoccolini, nonché una profonda pulizia ed igienizzazione degli ambienti.

L'autorimessa è in condizioni buone.

Le parti condominiali presentano uno stato di manutenzione molto buono.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente e parte fissa materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: molto buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: gres nella zona giorno, ceramica in bagno e parquet nelle camere condizioni: buone il gres e la ceramica, molto scarse il parquet
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: molto buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: consegnata in sede di richiesta di agibilità

Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali e orizzontali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio alveolato e cappotto in polistirene espanso rivestimento: rasatura in intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI'
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Solo predisposizione

Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Numero pratica: Denuncia di inizio attività n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.

Per lavori: Costruzione di n° 3 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data in data *omissis*

Numero pratica: Autorizzazione Paesistica n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

Per lavori: Costruzione di n° 3 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Denuncia di inizio attività n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.

Per lavori: Variante a DIA del *omissis* per sopralzo e formazione unità abitative edificio A-B

Oggetto: Variante

Presentazione in data in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Autorizzazione Paesistica n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

Per lavori: Variante a DIA del *omissis* relativa a Costruzione di n° 3 edifici bifamiliari

Oggetto: Variante

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Denuncia di inizio attività n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005

Per lavori: Seconda Variante a DIA del *omissis* per sopralzo e formazione unità abitative edificio C

Oggetto: Variante

Presentazione in data in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Autorizzazione Paesistica n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

Per lavori: Seconda Variante a *omissis* per sopralzo e formazione unità abitative edificio C

Oggetto: Variante

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Denuncia di inizio attività n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005

Per lavori: Terza Variante a DIA del *omissis* per sopralzo e formazione unità abitative edificio A-B-C

Oggetto: Variante

Presentazione in data in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Autorizzazione Paesistica in Sanatoria n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Autorizzazione Paesistica in sanatoria – Accertamento di compatibilità paesistica

Per lavori: Terza Variante a DIA del *omissis* per sopralzo e formazione unità abitative edificio A-B-C

Oggetto: Accertamento di compatibilità paesistica per modifica recinzione in via Calba

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: Domanda di agibilità n. *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si precisa che l'immobile presenta lievi difformità nella distribuzione interna e difformità nella posizione delle finestre e nell'altezza delle stesse, che risultano 10 cm più alte di quelle autorizzate.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di compatibilità paesistica (Autorizzazione paesistica in Sanatoria) e SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna, diversa posizione delle finestre e diversa dimensione delle finestre

Oneri di regolarizzazione	
Onorario professionale per Accertamento di compatibilità paesistica	€ 1.500,00
Onorario professionale per SCIA in sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per deposito Accertamento e SCIA in sanatoria	€ 392,00
Oblazione da versare al Comune per Accertamento e SCIA in sanatoria	€ 2.032,00
Totale oneri: € 4.924,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato****Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 16 del 28 febbraio 2025
Zona omogenea:	R3
Norme tecniche di attuazione:	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 sopralzi 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. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. I parametri edificatori sono i seguenti: Uf base mq/mq = 0,33 Uf massimo mq/mq = 0,42 H altezza massima m = 9,00 Rc rapporto di copertura = 30%
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mq/mq minimo 0,33 - massimo 0,42
Altezza massima ammessa:	m 9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

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

Note: Si precisa che le difformità edilizie segnalate nell'apposita sezione della presente perizia, non costituiscono sufficiente motivazione per giustificare una variazione catastale secondo quanto disposto dall'art. 3 comma e) della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

6.1. Proprietari attuali:

Titolare/Proprietario:

omissis, proprietà 1/1

dal 05/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di *omissis*, in data 05/10/2010, ai nn. *omissis*; registrato a BERGAMO 2, in data *omissis*, ai nn. *omissis*; trascritto a Bergamo, in data *omissis*, ai nn. *omissis*.

6.2. Proprietari precedenti:

Titolare/Proprietario:

omissis, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis* fino al 05/10/2010

omissis, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis* fino al 05/10/2010

proprietari dal 03/10/2006 al 05/10/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di *omissis*, in data 03/10/2006, ai nn. *omissis*; trascritto a BERGAMO, in data *omissis*, ai nn. *omissis*

Note: si precisa che con comunicazione n. *omissis* veniva totalmente estinta l'obbligazione estinta in data 05/10/2010 riferita alla ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di *omissis* in data 03/10/2006 ai nn. *omissis*, trascritta a Bergamo in data *omissis* ai nn. *omissis*

Titolare/Proprietario:

omissis, proprietà 1/1 fino al 03/10/2006

proprietari ante ventennio fino al 03/10/2006

In forza di atto di compravendita - a rogito di *omissis*, in data 23/07/2004, ai nn. *omissis*, trascritto a BERGAMO in data *omissis* ai nn. *omissis*

Note: si precisa che con il citato atto di compravendita la società *omissis* acquistava i terreni al foglio 1 particelle 7530 – 4738 – 5702 – 5707 – 7352 di proprietà di *omissis*, per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni e di *omissis*, per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis* contro *omissis*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di *omissis* in data 05/10/2010 ai nn. *omissis*; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data *omissis* ai nn. *omissis*; Importo ipoteca: € 398.000,00; Importo capitale: € 199.000,00.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00.

Trattandosi di sole 4 unità immobiliari, le stesse non sono costituite in condominio e non è pertanto mai stato nominato un amministratore condominiale

Spese non pagate: non note

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

L'immobile è ricompreso tra i beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (fascia di rispetto del Torrente Lujo di cui all'elenco approvato con D.G.R.L. n. 4/12028 del 25 luglio 1986)

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Giardino esclusivo	sup netta	80,00	0,10	8,00
Giardino esclusivo	sup netta	95,00	0,02	2,00
Autorimessa	sup lorda	29,00	1,00	29,00
Totale		284,00		119,00

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 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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

L'immobile risulta **libero**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne pertinenziali, le opere murarie esterne e le parti condominiali. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde o nette rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In

particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona collinare, il contesto residenziale in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la sua esposizione, la condizione dell'immobile nel suo complesso e la condizione del condominio, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, le sue finiture ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere scarso a causa dell'abbandono in cui versa da molti anni.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Albino;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Albino;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Albino (BG), via Calba n. 6/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.600,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	80,00	€ 1.300,00	€ 104.000,00
Giardino esclusivo	10,00	€ 1.300,00	€ 13.000,00
Autorimessa	29,00		€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.000,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con autorimessa a piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa a piano interrato [C6]	119,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.000,00
--	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.924,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.076,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 123.076,00
--	---------------------

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

Allegati

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Planimetrie catastale sezione urbana AL foglio 18 mappale 7769 sub 2 e sub 10

Allegato n° 4 - Visura attuale e visure storiche sezione urbana AL foglio 18 mappale 7769 sub 2 e 10

Allegato n° 5 - Certificato storico di residenza e certificato di stato civile di *omissis*

Allegato n° 6 – Elenco note e Ispezioni ipotecarie sui beni

Allegato n° 7 - Planimetria dell'immobile a piano terra: stato rilevato, stato autorizzato,
confronto tra stato rilevato e stato autorizzato

Bergamo, 28/09/2026

L'Esperto alla stima
omissis