



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 338/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it





Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione **Nese**
Via Grumasone 11



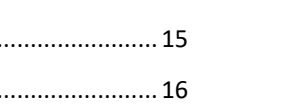
INDICE



Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	7
Corpo: B	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A	11
Corpo: B	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A	12
Corpo: B	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A	14
Corpo: B	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: A	14
Corpo: B	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A	15
Corpo: B	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A	15
Corpo: B	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A	16



Corpo: B.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	17
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 alle 10:35

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi

Data nomina: 06-10-2025

Data giuramento: 07-10-2025

Data sopralluogo: 30-10-2025

Cronologia operazioni peritali: 7.10.2025 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; 8.10.2025 recupero delle planimetrie catastali; 14.10.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per visione e verifica degli atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 16.10.2025 recupero visure catastali ed elaborato planimetrico; 17.10.2025 Istanza accesso atti presso il Comune di Alzano Lombardo e istanza per riassunto atto di matrimonio presso il Comune di Torre Boldone; 30.10.2025 Sopralluogo presso le unità con misurazioni e fotografie; 17.11.2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Alzano per verifica delle conformità edilizie ed urbanistiche; in pari data richiesta protocollata per calcolo prezzo massimo di vendita e valore del riscatto; successivamente verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia.

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione **Nese**
Via Grumasone 11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Diritto di superficie

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Diritto di superficie

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà superficiaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nata OMISSIS - Proprietà superficiaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO sede in ALZANO LOMBARDO (BG) - 00220080162 - Proprieta' per l'area 1/1,

foglio 9, particella 244, subalterno 25, scheda catastale SI, indirizzo Via Grumasone 11, piano T-1 , comune Alzano Lombardo, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 113 mq, rendita € 524,20

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 59,04 comunicati dall'Amministratore, compreso il box

Confini: a nord corsello comune mappale 244/1 - a ovest copertura non praticabile - a sud corte comune mappale 244/1 – ad est alloggio mappale 244/24 e corpo scale comune

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

I dati corrispondono

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Diritto di superficie

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

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà superficiaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
 OMISSIS nata a OMISSIS - Proprietà superficiaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
 COMUNE DI ALZANO LOMBARDO sede in ALZANO LOMBARDO (BG) - 00220080162 - Proprieta' per l'area
 1/1,

foglio 9, particella 244, subalterno 6, scheda catastale SI, indirizzo Via Grumasone 11, piano T, comune
 Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 37,18

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 59,04 comunicati dall'Amministratore, compreso l'alloggio

Confini: a nord corsello comune mappale 244/1 - a ovest box mappale 244/7 - a sud cantine mappale
 244/27-25 - ad est ingresso comune mappale 244/1

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le unità oggetto di pignoramento sono ubicate in un complesso condominiale denominato "Condominio Primo Maggio", sito in località Nese, frazione di Alzano Lombardo ed edificato nella seconda metà degli anni '80. Il complesso immobiliare è costituito da un corpo a "L" su cinque piani e da un fabbricato ad un piano, esterno a nord del lotto, in cui sono ubicate alcune autorimesse. Del comparto fanno parte anche un ampio giardino condominiale in lato est ed un'area occupata da rampa e corsello in lato nord e ovest, oltre a locali tecnici comuni. L'accesso pedonale avviene dal civico 11, mentre l'ingresso carrabile è posto in lato est del comparto immobiliare. La zona ha carattere prettamente residenziale. A poca distanza è presente l'edificio della ex fabbrica Zerowatt, dismessa da molti anni.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi discreti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Comune di Alzano Lombardo (2,2 km), Scuola primaria (650 m.), Parrocchia San Giorgio Martire (950 m.), Uffici postali (900 m.), Ospedale (1,6 km), Uffici bancari (2 km), Palasport e piscine (2,2 km), Campi tennis e stadio Carillo Pesenti Pigna (1,1 km)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Comune di Alzano Lombardo.**Attrazioni paesaggistiche:** Buche di Nese, un'area di pozze naturali e cascate lungo il fiume Nesa - Monte di Nese, con sentieri panoramici - ciclovie della Valle Seriana - sentiero che attraversa il Monte Cavallo.**Attrazioni storiche:** Basilica di San Martino Martire - Museo d'Arte Sacra di San Martino - ex fabbrica Cartiere Paolo Pigna (oggi Spazio FaSE) - ex complesso Italcementi - architettura dei borghi come Olera.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus più vicina 230 m., Fermata TEB 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo A

L'alloggio è ubicato al primo piano dell'edificio condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n. 3 camere, bagno, lavanderia e n. 2 balconi. Ha accesso pedonale da via Grumasone n. 11 attraverso cancello elettrico e vialetto passante nel giardino comune. Da qui si accede ad un porticato da cui si entra nel condominio, dotato di ascensore di servizio su tutti i piani e di scala rivestita in marmo. L'alloggio presenta pavimentazione in piastrelle di grès chiaro, pareti a civile e tinteggiate, porte interne tamburate in legno, serramenti esterni in alluminio con vetro semiisolato e tapparelle in pvc. La porta d'ingresso è blindata e il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in apposito vano esterno sul terrazzo. Nel complesso l'unità si trova in buone condizioni manutentive; si nota solamente la presenza di muffa in corrispondenza del soffitto del locale lavanderia.

La cantina a piano terra ha accesso dal portico comune ed è limitrofa all'ingresso dell'edificio. Presenta pavimento in grès rosso, pareti al rustico ed imbiancate, porta in ferro a battente.

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: primo l'alloggio e terra la cantina

L'edificio è stato costruito nel: 1986/90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'alloggio e 2,50 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986/90
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Potenza nominale</i>	24 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2018
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	L'ultimo controllo di legge è stato effettuato il 10.12.2024 come si evince dalla consultazione del portale del CURIT, con esito positivo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**Balcone**

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da via Grumasone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B

L'autorimessa è posta a piano terra dell'edificio condominiale ed ha accesso carrale dal lato est del comparto mediante cancello in ferro e rampa. Limitrofo all'autorimessa vi è l'accesso secondario all'atrio e corpo scale comune. La pavimentazione è in grès rosso, le pareti al rustico ed imbiancate, il soffitto a tavelloni a vista. E' presente un punto luce e la basculante è in lamiera zincata verniciata ad apertura manuale.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 244/6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive

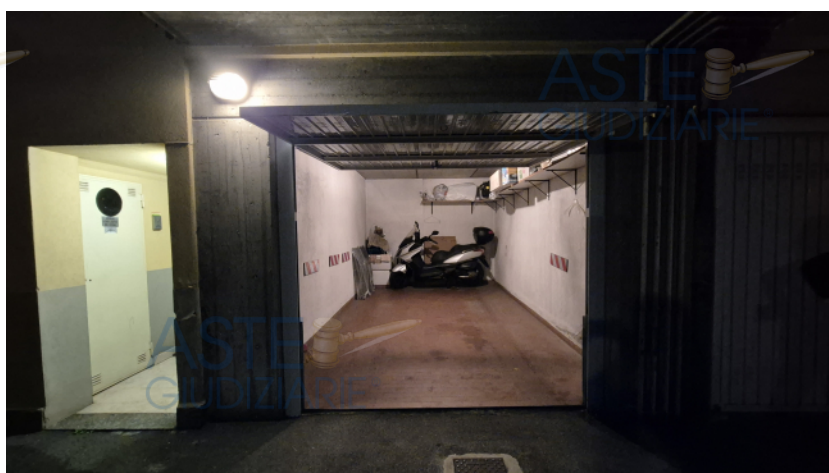
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante ad apertura manuale materiale: lamiera zincata condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Corsello



Vista box

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Numero pratica: 33/86 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 18 alloggi P.E.E.P

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/07/1986 al n. di prot. 5597

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1989 a decorrere dal 12.08.1988

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel locale soggiorno è presente un divisorio ad arco con la zona ingresso; il locale lavanderia risulta ampliato con spostamento del tramezzo nella camera adiacente e riduzione della stessa; è stato realizzato un muretto alto 80 cm nel bagno.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria per opere minori

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifiche interne

Oneri di regolarizzazione	
sanzione	€ 1.000,00
diritti segreteria	€ 70,00
Predisposizione pratica edilizia	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.570,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Conformità edilizia:

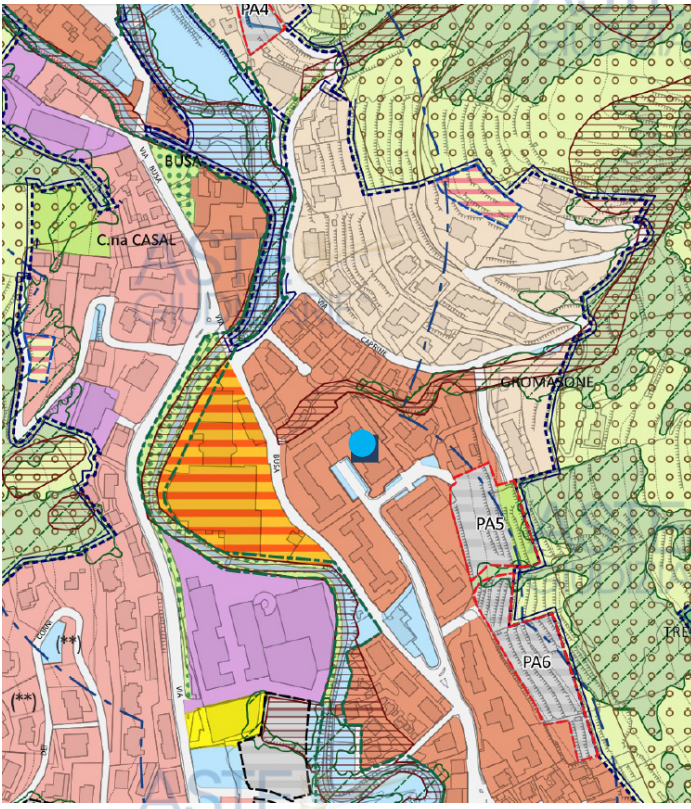
Non sono state riscontrate difformità

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 50 del 04/08/2025
Zona omogenea:	AMBITI RESIDENZIALI CENTRALI AR1
Norme tecniche di attuazione:	 Art. 18.2 NTA PdR Ambiti Residenziali – AR1-AR2-AR3 a. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza. b. Interventi ammessi: - Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamento nel rispetto dei parametri prescritti. - Sono ammesse nuove costruzioni che diano luogo a nuove unità immobiliari su lotti liberi o lotti già edificati per la SL residua. In

	tal caso l'edificazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato con indice di D.T. pari a 1,20 mq/mq. I contenuti della convenzione sono quelli previsti per gli ambiti AT4 di cui all'art. 19.6. - Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi con modifica delle altezze per le unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq. - Conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, nelle unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq e fino al raggiungimento dell'indice di 0,5 mq/mq. - Per le aree soggette a limitazioni di carattere geologico e/o idraulico, prevalgono le disposizioni di cui alle norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica. c. Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche e antisismiche. Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere il IF del 0,5 mq/mq. d. Indici edificatori: A) Ambiti Residenziali Centrali AR1 IF 0,50 mq/mq IP 30% di St IC 40% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 m o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 10,50 m Gli immobili sono ricompresi in area di rispetto del corso d'acqua torrente Nesa
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865
Estremi delle convenzioni:	Notaio OMISSIS in data 18/06/1986 n. 51175 rep. e n. 10545 racc. registrata a Bergamo il 02/07/1986 al n. 5181 Serie 1 e ivi trascritta il 02/09/1986 ai nn. 23041/15944
Obblighi derivanti:	Determinazione del prezzo massimo di vendita del diritto di superficie
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Quelle previste nella Convenzione citata
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'eventuale potenzialità edificatoria riguarderebbe tutto l'immobile e non può essere applicata alla sola unità residenziale in oggetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Non sono state riscontrate irregolarità

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

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 50 del 04/08/2025
Zona omogenea:	AMBITI RESIDENZIALI CENTRALI AR1

Norme tecniche di attuazione:	Art. 18.2 NTA PdR Vedi corpo A
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Non sono state riscontrate irregolarità

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità.

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Nese, Via Grumasone 11

Conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS - C.F.: OMISSIS proprietà per 1/1 di diritto di superficie **proprietario/i ante ventennio al 28/07/1989**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS - Proprietà superficiaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nata a OMISSIS - Proprietà superficiaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

dal 28/07/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 28/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 25/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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 di tipo civile [A2] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.110,00 Euro.

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: Euro 816,00. L'importo è stato comunicato dall'Amministratore di condominio in data 12.11.2025

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 59,04 dati forniti dall'Amministratore di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste un Regolamento Condominiale che si allega

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche esperite presso il CENED di Regione Lombardia non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso con la pubblica amministrazione

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

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavi-	100,00	1,00	100,00

	mento			
Balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		117,00		104,25

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.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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 DIVISIBILITÀ

Le unità non sono divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame, essendo le unità immobiliari soggette a Convenzione con il Comune di Alzano Lombardo, il valore del diritto di superficie dei beni in esame viene stabilito nella misura del massimo valore di cessione dall'ufficio tecnico del suddetto Comune, che lo ha calcolato in Euro 72.108,46 complessive. Gli stessi beni possono tuttavia essere riscattati in piena proprietà dietro il corrispettivo di Euro 9.238,65, come desunto dal Comune. La scrivente ha proceduto a definire il valore immobiliare commerciale dei beni liberi da vincoli attraverso il metodo della stima comparativa, applicando cioè alla superficie commerciale valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando tutti i

parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, applicando una riduzione per vizi occulti. Questo, in modo da poter determinare il valore dei beni anche nell'eventuale possibilità di riscatto degli stessi, possibilità che ne aumenterebbe in modo considerevole il valore di mercato. Tuttavia, allo stato di fatto, la valutazione della scrivente, per una messa in vendita del lotto immediata e senza costi aggiuntivi, si attiene al prezzo massimo definito dalla Convenzione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.500/2.600 riferito ad appartamento in palazzina al nuovo, classe A+ ;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita online (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.162,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	100,00	€ 1.450,00	€ 145.000,00
Balconi	3,25	€ 1.450,00	€ 4.712,50
cantina	1,00	€ 1.450,00	€ 1.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.162,50
Valore Finale			€ 151.162,50
Valore corpo			€ 151.162,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.162,50
Valore complessivo diritto e quota			-

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Alzano Lombardo (BG), Via Grumasone 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.840,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	16,00	€ 740,00	€ 11.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.840,00

Valore Finale	€ 11.840,00
Valore corpo	€ 11.840,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.840,00
Valore complessivo diritto e quota	-

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	104,25	€ 151.162,50	-
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	16,00	€ 11.840,00	-

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.300,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.570,00
Decurtazione per imposizione prezzo massimo di vendita da Convenzione	€ -72.023,79
Valore di stima:	
Valore intero in diritto di superficie	€ 72.108,46
Valore diritto e quota	€ 72.108,46

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in diritto di superficie:	€ 72.108,46
---	--------------------

Allegati

- All.1 - Estratto mappa
- All. 2 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 3 - Visure catastali
- All. 4 - Planimetrie catastali
- All. 5 - Estratto di matrimonio
- All. 6 - Visure ipotecarie aggiornate
- All. 7 - Planimetrie delle unità
- All. 8 - Documentazione fotografica
- All. 9 - Regolamento condominiale
- All. 10 - Comunicazione prezzo massimo
- All. 11 - Comunicazione importo di riscatto
- All. 12 - Elenco identificativo mappali
- All. 13 - Scheda di controllo
- All. 14 - Dichiarazione trasmissione perizia
- All. 15 - Perizia succinta
- All. 16 - Perizia con omissione dei dati sensibili

05-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi

Pag. 18
Ver. 3.0
Edicom Finance srl