



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 87/2026



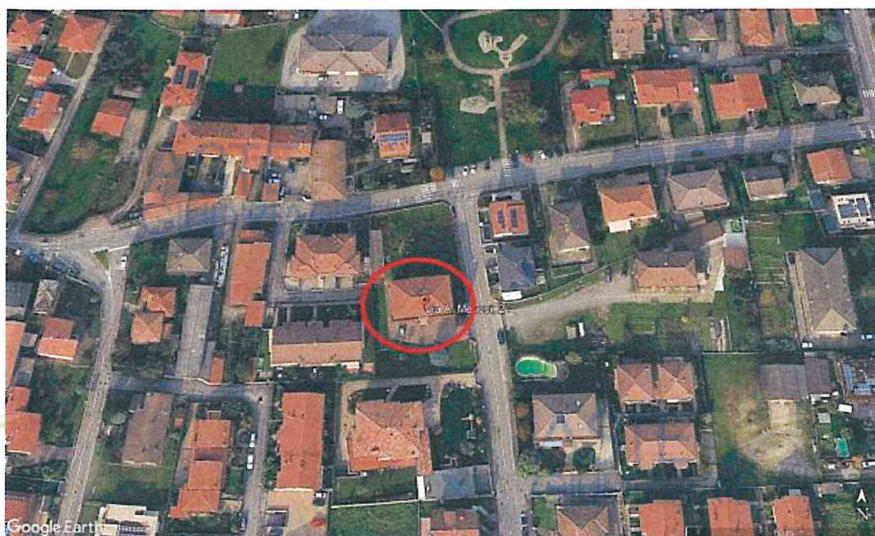
PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

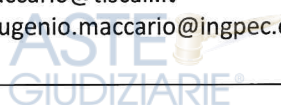
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 3283343423
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu





Beni in Grumello Del Monte (BG)
Via A. Meucci,2

INDICE

Lotto: 001

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

Corpo: B 15

Corpo: C 15

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 16

11. STATO DI POSSESSO 16

Corpo: A 16

Corpo: A 16

Corpo: B 16

Corpo: B 16

Corpo: C 16

Corpo: C 16

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16

Criterio di stima 16

Fonti d'informazione 16

Valutazione corpi 16

Corpo: A 16

Corpo: A 16

Corpo: B 17

Adegamenti e correzioni della stima 17

Prezzo base d'asta del lotto 17



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Creditore Procedente:

Esecutato: Massimo



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 10/04/2026

Data giuramento: 13/04/2026

Data sopralluogo: 08/05/2026





Beni in Grumello Del Monte (BG)
Via A. Meucci,2



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 9, **particella 3574, subalterno 739**, scheda catastale BG0133263 del 14/05/2026, indirizzo Via A. Meucci,2, scala /, interno /, piano 2, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 mq (escluso aree scoperte 106 mq), rendita € 335,70

Derivante da: VARIAZIONE del 14/05/2026 Pratica n. BG0133263 in atti dal 15/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 133263.1/2026)

Confini: Da Nord in senso orario: al piano secondo: prospetto area esterna comune di cui al mapp. 3574/734, vano scala di cui al mapp. 3574/734, alloggio di terzi di cui al mapp. 3574/720.

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

no, poiché per riallineare la situazione catastale allo stato di fatto è stato necessario presentare un docfa, che sopprimendo l'originale subalterno 704 ha generato i sub. 739 (alloggio) e 740 (sottotetto).

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 9, **particella 3574, subalterno 740**, scheda catastale BG0133263 del 14/05/2026, indirizzo Via A. Meucci,2, scala /, interno /, piano T, comune Grumello del Monte, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, superficie 48 mq, rendita € 84,60

Derivante da: VARIAZIONE del 14/05/2026 Pratica n. BG0133263 in atti dal 15/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.133263.1/2026)

Confini: Da Nord in senso orario: al piano terra: prospetto area esterna comune di cui al mapp. 3574/734, ripostiglio di terzi di cui al mapp. 3574/706, prospetto su area esterna comune di cui al mapp. 3574/734, ingresso/vano scala di cui al mapp. 3574/734;

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

no, poiché per riallineare la situazione catastale allo stato di fatto è stato necessario presentare un docfa, che sopprimendo l'originale subalterno 704 ha generato i sub. 739 (alloggio) e 740 (sottotetto).



Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 9, particella 3574, subalterno 725, scheda catastale BG0133268 del 14/05/2026, indirizzo Via A. Meucci, 2, scala /, interno /, piano 3, comune Grumello del Monte, categoria C/2, classe 3, consistenza 44 mq, superficie 43 mq, rendita € 88,62

Derivante da: VARIAZIONE del 14/05/2026 Pratica n. BG0133268 in atti dal 15/05/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.133268.1/2026)

Confini: Da Nord in senso orario: disimpegno comune di cui al mapp. 3574-737, sottotetto di terzi di cui al mapp. 3574-724, prospetti su cortile comune di cui al mapp. 3574-734, vano scale comune di cui al mapp. 3574-734.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,2 Km, 3 min), Chiesa parrocchiale (1,2 Km, 3 min), Ospedale (18,6 km, 18 min), Farmacia (1 Km, 2 min), Scuola dell'infanzia (1,2 km, 3 min), Scuola primaria (1,7 km, 4 min), Scuola secondaria di I grado (1,7 km, 4 min), Scuola secondaria di II grado Palazzolo S/O (7,5 km, 10 min), Ufficio postale (1,3 km, 3 min), Supermercato (2,4 Km, 4 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Palazzolo sull'Oglio.

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri collinari e Ciclovía Culturale Bergamo-Brescia.

Attrazioni storiche: Castello di Grumello, Palazzo Camozzi-Vertova, Chiesa S. Trinità (XVIII sec.), Santuario Madonna del Buon Consiglio (XV sec.).

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) (21,6 Km, 18 min), Autostrada A4 casello di Grumello-Telgate (2,9 Km, 5 min), Stazione ferroviaria di Grumello del Monte (2,5 Km, 4 min), SP 91 della Val Calepio (0,9 Km, 2 min), Autobus (fermata Comune) linee D, E, E20d e V (0,6 Km, 1 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio posto al piano secondo senza ascensore presenta la seguente distribuzione interna: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere ed un bagno. Inoltre è dotato di un balcone a servizio del soggiorno, con esposizione a Nord e di un lungo balcone con esposizione a Sud (ed un piccolo risvolto ad Est) a servizio della cucina e di una camera.

Superficie complessiva di circa mq **121,64**

E' posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel 1972

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto



Caratteristiche descrittive

Balconi

Copertura

Fondazioni

Scale

Solai

Strutture verticali

Travi



Caratteristiche strutturali

materiale: c.a.
condizioni: discrete
tipologia: a falde
materiale: c.a.
condizioni: buone
tipologia: travi continue rovesce e plinti
materiale: c.a.
condizioni: buone
tipologia: a rampe parallele
materiale: c.a.
ubicazione: interna
servoscala: assente
condizioni: buone
tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
condizioni: buone
materiale: c.a.
condizioni: buone
materiale: c.a.
condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

Infissi interni

Manto di copertura

Pareti esterne

Pavim. Esterna

Pavim. Interna

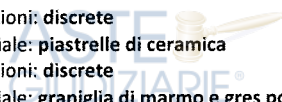
Plafoni

Portone di ingresso

Rivestimento

Scale

tipologia: anta doppia e tripla a battente
materiale: legno con vetrocamera
protezione: tapparelle
materiale protezione: plastica
condizioni: discrete
tipologia: a battente
materiale: legno / legno e vetro
condizioni: discrete
materiale: tegole in laterizio
coibentazione: non rilevabile
condizioni: sufficienti
materiale: muratura di mattoni forati
coibentazione: non rilevabile
rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: discrete
materiale: piastrelle di ceramica
condizioni: discrete
materiale: graniglia di marmo e gres porcellanato
condizioni: buone
materiale: intonaco
condizioni: buone
tipologia: anta singola a battente
materiale: blindato
accessori: senza maniglione antipanico
condizioni: buone
ubicazione: bagno
materiale: piastrelle
condizioni: buone
posizione: a rampe parallele
rivestimento: marmo
condizioni: buone



Antenna collettiva

Citofonico

Condizionamento

Impianti

tipologia: rettilinea e parabolica
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare
tipologia: audio
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare
tipologia: autonomo
alimentazione: elettrico
rete di distribuzione: tubi in rame
diffusori: ventilatori
condizioni: buone
conformità: da collaudare



ASTE GIUDIZIARIE®
Elettrico
Fognatura

Gas

ASTE GIUDIZIARIE®

Idrico

ASTE GIUDIZIARIE®
Telefonico
Termico

tipologia: sottotraccia
tensione: 220V
condizioni: buone
conformità: da collaudare
tipologia: mista
rete di smaltimento: tubi in gres e cemento
recapito: collettore o rete comunale
ispezionabilità : sufficiente
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare
tipologia: sottotraccia
alimentazione: metano
rete di distribuzione: tubi in ferro
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare
tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale
rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare
tipologia: sottotraccia
centralino: assente
condizioni: buone
conformità: da collaudare
tipologia: autonomo
alimentazione: metano
rete di distribuzione: tubi in ferro
diffusori: termosifoni in ghisa
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianti (conformità e certificazioni)

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo B

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I locali ripostiglio, posti al piano terra, sono accessibili dal cortile comune da ampio infisso con funzioni di basculante, ovvero di porta a battente. I due locali sono utilizzati come ripostiglio appunto anche se presentano finiture residenziali: nel primo è presente la predisposizione per una doccia, mentre nel secondo è presente una ampia camino.

ASTE GIUDIZIARIE®

Superficie complessiva di circa mq **48,16**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1972

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,38

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Caratteristiche descrittive*Copertura**Fondazioni**Scale**Solai**Strutture verticali**Travi**Infissi esterni**Infissi interni**Manto di copertura**Pareti esterne**Pavim. Interna**Plafoni**Portone di ingresso**Rivestimento**Rivestimento**Elettrico**Fognatura**Idrico**Termico***Caratteristiche strutturali**

tipologia: **a falde**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**
tipologia: **travi continue rovesce e plinti**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**
tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **c.a.**
ubicazione: **interna**
servoscala: **assente**
condizioni: **buone**
tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**
condizioni: **buone**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e vetro**
protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **buone**
tipologia: **a battente**
materiale: **legno / legno e vetro**
condizioni: **discrete**
materiale: **tegole in laterizio**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **sufficienti**
materiale: **muratura di mattoni forati**
coibentazione: **non rilevabile**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **discrete**
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**
materiale: **intonaco**
condizioni: **buone**
tipologia: **basculante con porta a battente**
materiale: **lamiera verniciata**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **sufficienti**
ubicazione: **angolo lavanderia**
materiale: **piastrelle**
condizioni: **buone**
ubicazione: **ripostigli**
materiale: **perline in legno**
condizioni: **discrete**

Impianti

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **mista**
rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **sufficiente**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
diffusori: **termosifoni in ghisa**

condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldia murale
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo C

L'unità immobiliare è accessibile salendo le scale condominiali ed attraversando un disimpegno comune (sub. 737). L'immobile presenta un disimpegno da cui si accede a tre locali sottotetto, ciascuno dotato di piccoli finestrelle in prossimità del pavimento.

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel 1972

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna secondo l'andamento della falda come riportato nella scheda catastale.

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive

Copertura

Fondazioni

Scale

Solai

Strutture verticali

Travi

Infissi esterni

Caratteristiche strutturali

tipologia: **a falde**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**
 tipologia: **travi continue rovesce e plinti**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**
 tipologia: **a rampe parallele**
 materiale: **c.a.**
 ubicazione: **interna**
 servoscala: **assente**
 condizioni: **buone**
 tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**
 condizioni: **buone**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

tipologia: **anta doppia e tripla a battente**
 materiale: **ferro e vetro**
 protezione: **inferriate**
 materiale protezione: **ferro**
 condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

Infissi interni

Manto di copertura

Pareti esterne

Pavim. Interna

Plafoni

Portone di ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®

Scale

Elettrico

Fognatura

Gas

ASTE GIUDIZIARIE®

Idrico

Termico

tipologia: **a battente**
materiale: **legno e vetro**
condizioni: **discrete**
Note: solo una porta risulta montata, le altre sono presenti, ma da installare

materiale: **tegole in laterizio**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **sufficienti**
materiale: **muratura di mattoni forati**
coibentazione: **non rilevabile**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **discrete**
materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **discrete**
materiale: **intonaco**
condizioni: **buone**
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **ferro**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**
posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**

Impianti

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **mista**
rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **sufficiente**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti**
Note: Risulta montato solo il termosifone posto nel disimpegno.

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico
Epoca di realizzazione/adeguamento
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Impianto elettrico:

SI
non definita
NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento
Tipologia di impianto
Stato impianto
Potenza nominale
Epoca di realizzazione/adeguamento
Esiste la dichiarazione di conformità

SI
Caldaia murale
Normale
24 kW
non definita
NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 28/70**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1970 al n. di prot. 1506

Abitabilità/agibilità in data 21/02/1973 al di prot. n. 28/970

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**Numero pratica:** dato non pervenuto dal Comune

Intestazione: dato non pervenuto dal Comune

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: recinzione con posa di cancello e cancelletto

Oggetto: opere minori

Rilascio in data 27/10/1977 al n. di prot. 2956

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**Numero pratica: 19/0007237**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 2894/2019

Per lavori: costruzione tavolati sottotetto per suddivisione degli spazi

Oggetto: opera in sanatoria

Rilascio in data 09/10/2019 al prot. n. 19/0012021

Dati precedenti relativi al corpo: C**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)**

A seguito del sopralluogo sono state individuate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

- Il tavolato divisorio tra il bagno/disimpegno e la camera posta nell'angolo N-E è stato spostato verso nord con lieve riduzione della superficie della camera e conseguente aumento di quelle del bagno e del disimpegno;
- L'altezza interna del disimpegno è stata ridotta da 3,00 mt a 2,85 mt, mentre quella degli altri locali è stata portata da 3,00 mt a 3,05;
- Il balcone posto sulle facciate a sud ed est ha una larghezza ridotta da 1,20 mt a 1,12 mt, mentre lo sviluppo lineare sulla facciata sud è stato ridotto da 9,30 mt a 8,10 mt e quello sulla facciata est da 3,20 mt a 2,30 mt;
- Il balcone sulla facciata nord nel suo sviluppo lineare è stato ridotto da 4,10 mt a 4,00 mt ed attualmente è lineare, mentre era stato autorizzato con una spezzata a cuspide al centro.

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

A seguito del sopralluogo sono state individuate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

- L'unità immobiliare era autorizzata come garage e non presentava tavolati interni divisorii;
- L'u.i. era prevista con un'altezza interna di 2,30 mt, mentre è stata realizzata pari a circa 2,38 mt, salvo alcuni ribassamenti intorno a 2,00 come da scheda catastale.

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

A seguito del sopralluogo sono state individuate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

- In corrispondenza del perimetro esterno l'altezza interna è pari a circa 1,27 mt rispetto 1,50 mt autorizzato;
- Nel disimpegno il pilastro non forma riseghe sulla parete divisoria tra disimpegno e sottotetto d'angolo.

In merito alla concessione relativa alle opere accessorie (recinzione, cancelli carrabile pedonale) sopra riportata non è possibile esprimersi rispetto alla conformità, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumello del monte non è stato in grado di reperire la documentazione e l'esistenza di detta Concessione fa riferimento a quanto riportato nell'atto di acquisto dell'attuale proprietario. Trattandosi di "beni comuni", si ritiene che detto aspetto da un punto di vista della valutazione del bene possa essere trascurato.

Le difformità risultano sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria



Oneri di regolarizzazione

Oblazione, diritti di segreteria, professionista



€6.000,00

Totale oneri: €6.000,00

Per quanto sopra indicato si dichiara la **NON CONFORMITA'** edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)**Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)****Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)**

Strumento urbanistico Vigente: Piano Governo del Territorio

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq/mq +10 %

Rapporto di copertura: 33% + 10%

Altezza massima ammessa: 9,50 mt

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

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

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

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

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- , proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 14/01/1983 al 03/08/2021, in forza di atto di compravendita a rogito di dott.

, in data , ai nn. , registrato a , in data , ai nn. e trascritto a , in data , ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- , proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà, In forza di atto di divisione a rogito di dott.

, notaio in , in data , ai nn. , registrato a , in data , al n. serie e trascritto a , in data , ai nn.

Dati precedenti relativi al corpo: C

1/1 di piena proprietà
 atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in _____, in data _____, ai nn. _____
 e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____, derivante da
 finanziamento a rogito di dott. _____, notaio in _____ in data _____ ai nn. _____
 iscritto a _____ in data _____ ai nn. _____.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di _____ contro _____
 accertamento esecutivo a rogito di _____ derivante da avviso di _____
 iscritto a _____ in data _____ ai nn. _____ in data _____ ai nn. _____;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
 immobili a rogito di Tribunale di _____ in data _____ al n. _____, derivante da verbale pignoramento
 ai nn. _____, trascritto a _____ in data _____.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Spese di gestione condominiale: non è costituito un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no/no/si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: E' presente A.P.E. n°1713300010114 del 27/02/2014, scaduto il 27/02/2024

che riporta Classe D ed EpH = 96,67 kWh/m²a

Indice di prestazione energetica: vedi sopra

Note Indice di prestazione energetica: Non compliate

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	105,61	1,00	105,61
Balconi	sup lorda di pavimento	16,03	0,33	5,29
		121,64		110,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II sem. 2025

Zona: Grumello del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 710

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostigli	sup lorda di pavimento	48,16	1,00	48,16
		48,16		48,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II sem. 2025

Zona: Grumello del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 710

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto h > 1,5 mt	sup lorda di pavimento	43,29	0,70	30,30
Sottotetto h < 1,5 mt	sup lorda di pavimento	7,71	0,25	1,93
		51,00		32,23

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II sem. 2025

Zona: Grumello del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non risultano comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A. Meucci, 2 – Grumello del Monte (BG)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò 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 dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso deve essere considerato discreto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Grumello del Monte, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati sito A.E..

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A-Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Meucci, 2–Grumello del Monte (BG)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	105,61	€ 1.000,00	€ 105.610,00
Balconi	5,29	€ 1.000,00	€ 5.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.900,00
Valore Finale			€ 110.900,00



Valore corpo	€ 110.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.900,00

**Identificativo corpo: B-Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A.Meucci, 2-Grumello del Monte (BG)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostigli	48,16	€ 650,00	€ 31.304,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.304,00

Valore Finale € 31.304,00

Valore corpo	€ 31.304,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.304,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.304,00

**Identificativo corpo: C-Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via A.Meucci, 2-Grumello del Monte (BG)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto h > 1,5 mt	30,30	€ 1.000,00	€ 30.300,00
Sottotetto h < 1,5 mt	1,93	€ 1.000,00	€ 1.930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.230,00

Valore Finale € 32.230,00

Valore corpo	€ 32.230,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.230,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.230,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	110,90	€ 110.900,00	€ 110.900,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	48,16	€ 31.304,00	€ 31.304,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	32,23	€ 32.230,00	€ 32.230,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 26.165,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 142.268,90
Valore diritto e quota	€ 142.268,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 142.268,90

07-06-2026



L'Esperto alla stima

Ing. Riccardo Maccario

Pag. 17
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Estratto mappa part. 3574;
- 3 - Elaborato planimetrico: dimostrazione grafica subalterni part. 3574;
- 4 - Scheda catastale alloggio part. 3574/739;
- 5 - Scheda catastale ripostigli p.t. part. 3574/740;
- 6 - Scheda catastale sottotetto p.t. part. 3574/725;