Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 146/2026

Data udienza: 29-09-2026 ore 09:45

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K
Partita IVA: 03116740162
Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128
Telefono: 333 6360056
Email: info@esdesign.it
Pec: info@pec.esdesign.it

INDICE

Beni in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Guglielmo Ghilardi, 12 Alzano Lombardo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 5
2. DESCRIZIONE 6
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 6
3. PRATICHE EDILIZIE 9
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 9
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 10
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 10
5. CONFORMITA' CATASTALE 12
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 15
11. STATO DI POSSESSO 15
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15
12.1. Criterio di stima 15
12.2. Fonti di informazione 15
12.3. Valutazione corpi 16
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 16
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 16
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 16
12.6. Regime fiscale della vendita 16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS, OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Data nomina: 27-04-2026
Data giuramento: 28-04-2026
Data sopralluogo: 12-06-2026
Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:
- In data 27/05/2026 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi.
- in data 05/06/2026 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Alzano Lombardo (Bg);
- in data 12/06/2026 ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
- in data 08/07/2026 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Comune di Alzano Lombardo (Bg);
Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Guglielmo Ghilardi, 12 Alzano Lombardo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS
- foglio 7, particella 2139, subalterno 17, indirizzo via Guglielmo Ghilardi, 12, piano 1, comune Alzano Lombardo, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 92 mq, rendita 340,86
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/04/1976, prot. n. 2678
• Confini: Sui lati nord, sud e ovest affaccio su cortile privato comune, sul lato est altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS
- foglio 7, particella 2139, subalterno 10, indirizzo via Guglielmo Ghilardi, 12, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita 30,73
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/04/1976, prot. n. 2678
• Confini: Sui lati sud, est e ovest confina con altra proprietà, sul lato nord accesso dal corsello di manovra comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona periferica del Comune di Alzano Lombardo (BG), in zona residenziale e boschiva, con aree a parcheggio sufficienti e viabilità locale.

Caratteristiche zona: periferica 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 2400 m (), Farmacia 2500 m (), Scuola dell'infanzia 500 m (), Scuola primaria 1300 m (), Ufficio postale 1200 m ()
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

L'unità immobiliare in oggetto si trova all'interno di una palazzina posizionata in zona periferica nel comune di Alzano Lombardo. L'ingresso alla palazzina avviene da via Guglielmo Ghilardi, 12. Trattasi di un appartamento posto al piano primo del fabbricato al quale si accede attraverso una scala comune, l'immobile è sprovvisto di ascensore. L'appartamento è composto da un ampio ingresso dal quale si accede alla cucina, al soggiorno e al disimpegno della zona notte. Quest'ultimo conduce alle due camere e al bagno. La cucina è abitabile ed è presente al suo interno un piccolo ripostiglio/dispensa. L'appartamento si presenta con pavimenti in piastrelle di ceramica in cucina. Nel soggiorno, in continuità con i disimpegni è stato posizionato un parquet in laminato di colore rovere chiaro. Nelle camere è presente il parquet originale in legno disposto a quadri. Il bagno, con pavimentazione in piastrelle, è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 m. ed è dotato di vasca. La porta di ingresso è blindata mentre le porte interne sono in legno in buone condizioni, gli oscuranti esterni (antoni) sono in legno verniciato in buone condizioni e i serramenti esterni sono in PVC con doppio vetro, anch'essi in buone condizioni. L'appartamento è dotato di impianto elettrico da verificare e mettere a norma, il riscaldamento è condominiale, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un impianto autonomo alimentato a gas tramite una caldaia interna. I terminali impiantistici per il riscaldamento sono termosifoni in metallo. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali. Completano la proprietà due balconi, uno più ampio con accesso dal soggiorno ed uno più piccolo con accesso dalla cucina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 86,00 mq. con 12,00 mq di balconi.

Superficie complessiva di circa mq 92,00
È posto al piano Primo
L'edificio è stato costruito nel 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali con un giardino condominiale ben curato e una buona manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente e vasistas materiale: PVC protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: Basculante singola materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Impianti	
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Impianti	
Gas	tipologia: sottotraccia condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato condominiale
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Numero pratica: 25/74
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/02/1974 al n. di prot. OMISSIS
Rilascio in data OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data OMISSIS

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stata verificata una difformità tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nelle planimetrie della Licenza Edilizia. In tali planimetrie, nella zona del soggiorno, sul lato sud, sono rappresentate due finestre ma una di queste non è stata realizzata durante la costruzione. In definitiva nello stato rilevato è presente soltanto una finestra sul prospetto in questione. Tale difformità si rileva a tutti i piani dell'edificio e in tutti gli appartamenti corrispondenti.
Regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Alzano Lombardo
Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Alzano Lombardo in base all'art.37 del D.L. 380/01, essendo presente l'agibilità firmata dal tecnico comunale, per poter regolarizzare fiscalmente la situazione descrivendo, tramite la comparazione delle planimetrie oggetto della licenza edilizia e la planimetrie dello stato di fatto, la situazione.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri di fiscalizzazione da versare al Comune	€ 1.032,00
Spese tecniche per il professionista incaricato	€ 1.500,00
Totale	**€ 2.532,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 22/05/2023
Zona omogenea:	Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento - B2/2 (art. 22)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/2 In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili. E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del

	Territorio. Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi. Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri rapporto di utilizzazione: 0.50 mq/mq altezza massima: 7.50m rapporto di copertura: 30%. Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino sagoma dell'edificio . Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento una tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso. L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio. Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Sono inoltre consentiti, nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo. In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione, riferito allo stato di fatto, non sia superiore al limite massimo di 1,00 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili. In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o

	generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,55 mq/mq.
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
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**
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stata verificata una difformità tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nella planimetria catastale. In tale planimetria, nella zona del soggiorno, è presente una finestra mai realizzata.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetria catastali dopo aver presentato la pratica di fiscalizzazione edilizia come meglio descritta nel capitolo "3.1 Conformità ediizia"

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetrie	€ 500,00
Totale	**€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 10/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioal 10/02/2006.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, , a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 247000. Importo capitale: € 145000.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

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: 2300.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7734.27. Il debito residuo – calcolato sulla base del preventivo della gestione ordinaria (01/09/2025 - 31/08/2026) – ammonta a € 7.734,27.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
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 specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balconi	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
Totale		**92,00**		**89,99**

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori	
A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 1. Cantina	Posto al piano Terra **Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq**

A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo 2. Box singolo	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq **Valore a corpo: € 12000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e per quanto descritto in relazione, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.
La sig.ra OMISSIS dichiara di vivere nell'immobile da sola senza alcun contratto in quanto sorella dell'esecutato OMISSIS che, vivendo in OMISSIS da diverso tempo e non avendo bisogno dell'appartamento, le ha concesso di occupare l'immobile.

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'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici 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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 posizione residenziale; − la consistenza commerciale; − la destinazione d'uso degli stessi; − la classificazione nel P.G.T. del Comune di Alzano Lombardo; − le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona; − nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è buono.

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: in sito;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Ghilardi, 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.989,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	89,00	€ 1.100,00	€ 97.900,00
Balconi	0,99	€ 1.100,00	€ 1.089,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.989,00
Valore corpo			€ 98.989,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 110.989,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.989,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Alzano Lombardo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso cantina, box singolo	89,99	€ 110.989,00	€ 110.989,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.648,35
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 6.000,00
Arrotondamenti	€ -8,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.032,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.300,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 85.300,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

LOTTO 1:
- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Estratto tavole Licenza Edilizia
- Visure catastali

Bergamo, 27/07/2026



L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria