

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

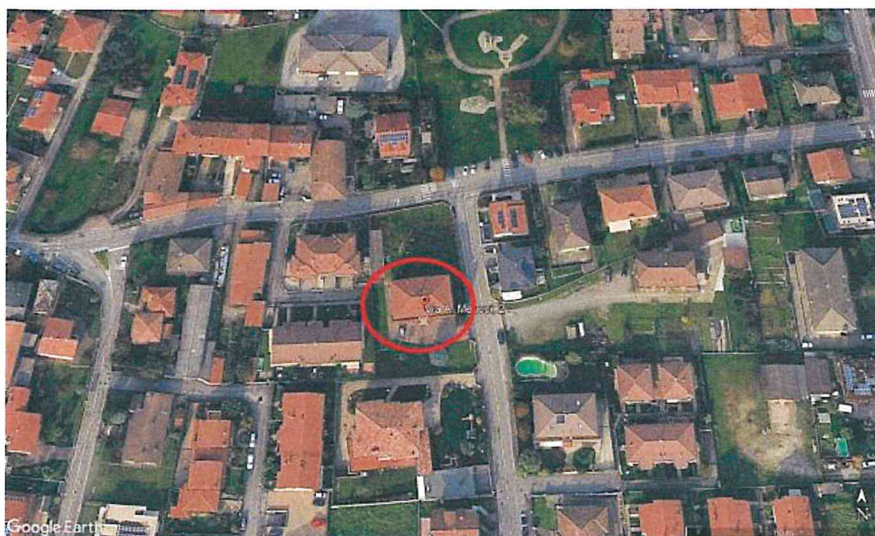
N° Gen. Rep. 87/2026

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
Adeguamenti 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 esegutati: 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 esegutati: 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**

Impianti*Antenna collettiva**Citofonico**Condizionamento*

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**

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	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:
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<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>	Caldaia murale
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

	Condizionamento e climatizzazione:
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

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

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 ampio camino.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive*Copertura*

tipologia: a falde

materiale: c.a.

condizioni: buone

Fondazioni

tipologia: travi continue rovesce e plinti

materiale: c.a.

condizioni: buone

Scale

tipologia: a rampe parallele

materiale: c.a.

ubicazione: interna

servoscala: assente

condizioni: buone

Solai

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: c.a.

condizioni: buone

Travi

materiale: c.a.

condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive*Infissi esterni*

tipologia: doppia anta a battente

materiale: legno e vetro

protezione: inferriate

materiale protezione: ferro

condizioni: buone

Infissi interni

tipologia: a battente

materiale: legno / legno e vetro

condizioni: discrete

Manto di copertura

materiale: tegole in laterizio

coibentazione: non rilevabile

condizioni: sufficienti

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati

coibentazione: non rilevabile

rivestimento: intonaco di cemento

condizioni: discrete

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica

condizioni: buone

Plafoni

materiale: intonaco

condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: basculante con porta a battente

materiale: lamiera verniciata

accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: sufficienti

Rivestimento

ubicazione: angolo lavanderia

materiale: piastrelle

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: ripostigli

materiale: perline in legno

condizioni: discrete

Impianti*Elettrico*

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: buone

conformità: da collaudare

Fognatura

tipologia: mista

rete di smaltimento: tubi in gres e cemento

recapito: collettore o rete comunale

ispezionabilità : sufficiente

condizioni: sufficienti

conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato

condizioni: sufficienti

conformità: da collaudare

Termico

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:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<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>	Caldaia murale
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	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

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta doppia e tripla a battente materiale: ferro e vetro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete Note: solo una porta risulta montata, le altre sono presenti, ma da installare
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	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)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non definita
<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>	Caldaia murale
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non definita
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	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: €6.000,00Per 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

- , proprietario per la quota di
 1/1 di piena proprietà dal 03/08/2021 ad oggi (attuale proprietario) in forza di
 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 in data ai nn. ,
 iscritto a 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)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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;