

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 324/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ING Roberto Bosio
Codice fiscale: BSORRT66E13D150Q
Studio in: VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO
Fax: 3925260115
Email: bosio.roberto@live.it
Pec: roberto.bosio@ingpec.eu

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione
Via Nesa, 30

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: BOX	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: BOX	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento	11
Corpo: BOX	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento	11
Corpo: BOX	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: BOX	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: Appartamento	14
Corpo: BOX	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: BOX	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Appartamento	16
Corpo: BOX	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: Appartamento	17

Corpo: BOX 18

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18

 Criterio di stima 18

 Fonti d'informazione 18

 Valutazione corpi..... 18

 Adegamenti e correzioni della stima..... 19

 Prezzo base d'asta del lotto..... 19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2026 alle 11:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ING Roberto Bosio

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 16-10-2025

Data sopralluogo: 16-01-2026

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Via Nesa, 30

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nesa, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato (separato) - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: sparazione del [REDACTED] con assegnazione dell'immobile alla moglie fino alla maggiore età e indipendenza economica dei figli

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 10, particella 5088, subalterno 13, scheda catastale sez urbana NE, indirizzo Via Nesa 30, piano T, comune ALZANO LOMBARDO (Codice:A246), categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 86 m²
Totale: escluse aree scoperte: 76 m², rendita € 438,99

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/01/2007 Pratica n. BG0002989 in atti dal 05/01/2007 COSTITUZIONE (n. 32.1/2007)

Confini: da nord in senso orario ai sub della medesima particella: 12, 701, 19, 62, 7, 701, 3

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

Sì

Note generali: Precisazioni: - Gli immobili NCEU Sez. Urb. NE Foglio 10 Particella 5088 Subalterni 13 e 47, oggetto di relazione, in base alla nota di costituzione del 05.01.2007 pratica n. bg0002989 in atti dal 05.01.2007 costituzione (n. 32.1/2007), risultano costituiti su ente urbano NCT Sezione NESE Foglio 3 Particella 5088, ex Particella 4959.

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Nesa, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato (separato) - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 10, particella 5088, subalterno 47, scheda catastale sez urbana NE, indirizzo Via Nesa 30, piano S1, comune ALZANO LOMBARDO (Codice:A246), categoria C6, classe 2, consistenza 34 m², superficie Totale: 33 m², rendita € 71,99

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

Confini: da nord in senso orario ai sub della medesima particella: 1, 46, 7, 1

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

Sì

Note generali: Precisazioni: - Gli immobili NCEU Sez. Urb. NE Foglio 10 Particella 5088 Subalterni 13 e 47, oggetto di relazione, in base alla nota di costituzione del 05.01.2007 pratica n. bg0002989 in atti dal 05.01.2007 costituzione (n. 32.1/2007), risultano costituiti su ente urbano NCT Sezione NESE Foglio 3 Particella 5088, ex Particella 4959.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Città Alta e parco dei colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Città Alta di Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 m, Stazione ferrotramviaria 800 m, stazione ferroviaria di Bergamo 7 km, aeroporto Orio Al Serio 11 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento con ingresso indipendente e giardino su tre lati, posto al piano terra di palazzina condominiale di tre piani fuori terra e uno sotto terra, composto da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due disimpegni, il tutto con affacci sul giardino di proprietà ai lati nord-est, sud-est e sud-ovest.

Superficie complessiva di circa mq **254,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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 versa in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale

	condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	20 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BOX**

Autorimessa con adiacente cantina, posto al piano 1 sotto terra di palazzina condominiale di tre piani fuori terra e uno sotto terra

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,40 a 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 versa in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: saracinesca basculante accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nesa, 30

Numero pratica: 15/2025 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO DI VIA SILVIO PELLICO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/2005 al n. di prot. 1322

Abitabilità/agibilità in data 26/05/2010 al n. di prot. 6976 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta e non ancora rilasciata al momento degli accertamenti fatti. Il condominio si sta adoperando per ottenere l'agibilità. Si allega determinazione n. 929 del 14-11-2025 del Comune di Alzano Lombardo

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Nesa, 30

Numero pratica: 15/2025 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO DI VIA SILVIO PELLICO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/2005 al n. di prot. 1322

Abitabilità/agibilità in data 26/05/2010 al n. di prot. 6976 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta e non ancora rilasciata al momento degli accertamenti fatti. Il condominio si sta adoperando per ottenere l'agibilità. Si allega determinazione n. 929 del 14-11-2025 del Comune di Alzano Lombardo

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nesa, 30**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile presenta una diversa distribuzione dei tavolati interni

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetrie corrette dello stato di fatto dei tramezzi interni

Oneri di regolarizzazione	
CILA redatta da professionista abilitato, comprensiva di oneri e sanzioni	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: BOX.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Nesa, 30**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nesa, 30**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale del 4 agosto 2025
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato Articolo 18.2 AR1 - Ambio Residenziali centrali
Norme tecniche di attuazione:	18.2AR1-AR2-AR3 - Ambiti Residenziali a. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza, secondo quanto definito all'art. 9.1. b. Interventi ammessi: Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamento nel rispetto dei parametri prescritti. Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi con modifica delle altezze per le unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq. Conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, nelle unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq e fino al raggiungimento dell'indice di 0,5 mq/mq. Per le aree soggette a limitazioni di carattere geologico e/o idraulico, prevalgono le disposizioni di cui alle norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica. c. Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche e antisismiche. Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere il IF del 0,5 mq./mq. d. Indici edificatori: A – Centrali AR1 IF 0,50 IP 30% di St IC 40% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 mt. o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 10.50 B – Diffusi AR2 IF 0,35 IP 30% di St IC 30% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 mt. o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 9.00 C – Corona AR3 IF 0,20 IP 40% di St IC 30% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 mt. o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 6.50

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:	0.5
Rapporto di copertura:	0.40
Altezza massima ammessa:	10,50m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Nesa, 30

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale del 4 agosto 2025
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato Articolo 18.2 AR1 - Ambio Residenziali centrali
Norme tecniche di attuazione:	18.2AR1-AR2-AR3 - Ambiti Residenziali a. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza, secondo quanto definito all'art. 9.1. b. Interventi ammessi: Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamento nel rispetto dei parametri prescritti. Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi con modifica delle altezze per le unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq. Conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, nelle unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq e fino al raggiungimento dell'indice di 0,5 mq/mq. Per le aree soggette a limitazioni di carattere geologico e/o idraulico, prevalgono le disposizioni di cui alle norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica. c. Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche e antisismiche. Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere il IF del 0,5 mq./mq. d. Indici edificatori: A – Centrali AR1 IF 0,50 IP 30% di St IC 40% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 mt. o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 10.50 B – Diffusi AR2 IF 0,35 IP 30% di St IC 30% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 mt. o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 9.00 C – Corona AR3 IF 0,20 IP 40% di St IC 30% di Sf CU 0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c DE 10,00 mt. o aderenza P.p. 2/ UI DC 5,00 m-convenzione aderenza H. 6.50
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:	0.5
Rapporto di copertura:	0.40
Altezza massima ammessa:	10,50m

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nesa, 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile presenta una diversa distribuzione dei tavolati interni;

L'immobile catastalmente indicato in via Silvio Pellico n. SNC, si trova di fatto ubicato in via Nesa n. 30

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale e rettifica toponomastica

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria catastale e visura catastale

<i>pratica DOCFA con nuova planimetria catastale e variazione toponomastica</i>	€ 0,00
---	--------

Note: Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

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

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale.

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Nesa, 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile catastalmente indicato in via Silvio Pellico n. SNC, si trova di fatto ubicato in via Nesa n. 30

Regolarizzabili mediante: variazione toponomastica

Descrizione delle opere da aggiornare: visure catastali

<i>istanza di variazione toponomastica all'Agenzia Delle Entrate</i>	€ 0,00
--	--------

Note: Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

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

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/02/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2007 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **06/02/2007**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2007 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 379322; Importo capitale: € 189661,05.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 29188,77.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: avviso di accertamento; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 355926,72; Importo capitale: € 177963,36.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 379322; Importo capitale: € 189661,05.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 29188,77.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: avviso di accertamento; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 355926,72; Importo capitale: € 177963,36.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30

Dalle indagini fatte non è emerso alcun gravame da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: BOX

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30

Dalle indagini fatte non è emerso alcun gravame da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 857,00 tra appartamento e box.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Sistemazione tetto € 2.600,00 + IVA per intero condominio (circa € 140, 00 a carico dell'immobile): 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Alla data dei lilevi del 09.02.2026

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non riportato nell'atto notarile. Assegnati 43,83/1000 complessivi tra appartamento e BOX nei prospetti delle spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio carrale e pedonale sui mappali 4959 ex 4959/a, 4958, 4188, da esercitarsi su una striscia di terreno utile non inferiore a metri tre lungo tutto il mappale 4959, dal confine con il mappale 4958 fino allo sbocco sulla ex via S. Pellico ora via Nesa

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: BOX

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 857,00 tra appartamento e box.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Sistemazione tetto € 2.600,00 + IVA per intero condominio (circa € 140, 00 a carico dell'immobile): 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Alla data dei lilevi del 09.02.2026

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non riportato nell'atto notarile. Assegnati 43,83/1000 complessivi tra appartamento e BOX nei prospetti delle spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio carrale e pedonale sui mappali 4959 ex 4959/a, 4958, 4188, da esercitarsi su una striscia di terreno utile non inferiore a metri tre lungo tutto il mappale 4959, dal confine con il mappale 4958 fino allo sbocco sulla ex via S. Pellico ora via Nesa

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: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
giardino pari alla SLP dell'appartamento	sup lorda di pavimento	76,00	0,10	7,60
giardino oltre la SLP dell'appartamento	sup lorda di pavimento	102,00	0,02	2,04
		254,00		85,64

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: I-2025

Zona: Alzano Lombardo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1750

Identificativo corpo: BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa e cantina	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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: I-2025

Zona: Alzano Lombardo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si rileva trascritto atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare della Procura Della Repubblica di Bergamo del 30 marzo 2023 repertorio n. 93/2023 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 17 aprile 2023 al numero di registro generale 20988 e numero di registro particolare 14196 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di abitazione degli immobili NCEU Foglio 10 Particella 5088 Subalterno 13, NCEU Foglio 10 Particella 5088 Subalterno 47 e contro OMISSIS nato a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di abitazione degli immobili siti nel comune di Alzano Lombardo (BG).

Identificativo corpo: BOX**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si rileva trascritto atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare della Procura Della Repubblica di Bergamo del 30 marzo 2023 repertorio n. 93/2023 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 17 aprile 2023 al numero di registro generale 20988 e numero di registro particolare 14196 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di abitazione degli immobili NCEU Foglio 10 Particella 5088 Subalterno 13, NCEU Foglio 10 Particella 5088 Subalterno 47 e contro OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di abitazione degli immobili siti nel comune di Alzano Lombardo (BG).

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

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

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: subito.it;

immobiliare.it;

idealista.it

valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]****Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.588,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Appartamento	76,00	€ 1.700,00	€ 129.200,00
giardino pari alla SLP dell'appartamento	7,60	€ 1.700,00	€ 12.920,00
giardino oltre la SLP dell'appartamento	2,04	€ 1.700,00	€ 3.468,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.588,00
Valore Finale			€ 145.588,00
Valore corpo			€ 145.588,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.588,00

BOX. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Alzano Lombardo (BG), Via Nesa, 30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa e cantina	34,00	€ 950,00	€ 32.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.300,00
Valore Finale			€ 32.300,00
Valore corpo			€ 32.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	85,64	€ 145.588,00	€ 145.588,00
BOX	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,00	€ 32.300,00	€ 32.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 26.683,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 147.204,80

Valore diritto e quota € 147.204,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 147.204,80**

10-03-2026

L'Esperto alla stima
ING Roberto Bosio