Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 149/2026

Data udienza: 15-10-2026 ore 11:10

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi
Codice fiscale: BNLSLV66T69A794B
Partita IVA: 02316900162
Studio in: Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo
Telefono: 328 5394970
Email: silvia.bonalumi.bg@gmail.com
Pec: silvia.bonalumi@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22 5

Lotto: LOTTO UNICO - APPARTAMENNTO E SOLAIO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
   Identificativo corpo: Appartamento 5
   Identificativo corpo: Solaio 5
2. DESCRIZIONE 6
   2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
   Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento 6
   Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Solaio 8
3. PRATICHE EDILIZIE 10
   Identificativo corpo: Appartamento 10
   Identificativo corpo: Solaio 10
   3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
   Identificativo corpo: Appartamento e Solaio 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 11
   Identificativo corpo: Appartamento 11
   Identificativo corpo: Solaio 11
5. CONFORMITA' CATASTALE 13
   Identificativo corpo: Appartamento e Solaio 13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 14
   Identificativo corpo: Appartamento 14
   Identificativo corpo: Solaio 14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 14
   Identificativo corpo: Appartamento e Solaio 14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 15
   Identificativo corpo: Appartamento e Solaio 15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 16
   Identificativo corpo: Appartamento e Solaio 16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 16
11. STATO DI POSSESSO 16
   Identificativo corpo: Appartamento e Solaio 16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17
   12.1. Criterio di stima 17
   12.2. Fonti di informazione 17
   12.3. Valutazione corpi 17

Identificativo corpo: Appartamento 17
Identificativo corpo: Solaio 17
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 18
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 18
12.6. Regime fiscale della vendita 18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2026
Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi
Data nomina: 23-06-2026
Data giuramento: 25-06-2026

Data sopralluogo:
14/07/2026 con custode e per la presa visione dei luoghi
27/07/2026 per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

Cronologia operazioni peritali:
Analisi della documentazione ed atti di causa
Accessi in presenza e consultazioni telematiche c/o Catasto e Conservatoria
Contatti con ufficio tecnico del Comune di Alzano Lombardo per l'espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva con accesso in presenza per la consultazione della documentazione di interesse e con estrazione di copia nelle date del 04/06/2026 e del 13/07/2026
Contatti telefonici e scambio mail/pec con l’Amministratore pro-tempore del condominio
Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico
Redazione dell'elaborato peritale

Beni in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Lotto: LOTTO UNICO - APPARTAMENNTO E SOLAIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS
Note: il Comune di OMISSIS in data 30/06/2026 ha certificato che l'esecutata è residente presso OMISSIS e la stessa è di stato civile: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, Comune di Alzano Lombardo, Sez Urb AM, Foglio 9, Particella 102, Subalterno 15, via Andrea Fantoni 22, Piano 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Totale mq 84, Totale escluse aree scoperte mq 84, Rendita € 278,89. Scheda catastale presentata il 22/07/2016 prot BG0092861

• Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà di parti comuni ma vi è riportato che "la vendita viene fatta ……. con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo".

• Derivante da: VARIAZIONE del 31/07/1989 di DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n 11112/1989) del mapp 102 sub 8; VARIAZIONE DEL 21/07/2016 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DELI SPAZI INTERNI pratica BG0092861 (n 23168.1/2016); VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 22/07/2017 PRATICA BG106716 (n 23185.1/2017).

• Confini: a nord-ovest lato libero, a nord-est con unità immobiliare di altra proprietà, a sud-est lato libero e a sud-ovest in parte con unità immobiliari di altra proprietà ed in parte con vano scala comune.

• Espropriazioni per pubblica utilità: non note

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS
Note: il Comune di OMISSIS in data 30/06/2026 ha certificato che l'esecutata è residente OMISSIS e la stessa è di stato civile: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, Comune di Alzano Lombardo, Sez Urb AM, Foglio 9, Particella 102, Subalterno 17, via Andrea Fantoni 22, Piano 4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 68, Superficie Totale mq 76, Rendita € 133,45. Scheda catastale presentata il 31/07/1989 prot n 11112

• Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà di parti comuni ma vi è riportato che "la vendita viene fatta ……. con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo".

• Derivante da: VARIAZIONE del 31/07/1989 di DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n 11112/1989) del mapp 102 sub 8; VARIAZIONE DEL 21/11/2012 PER REVISIONE DEL CLASSAMENTO-265085/12 PRATICA N BG0278764 (n 36222.1/2012).

• Confini: a nord-ovest lato libero, a nord-est con unità immobiliare di altra proprietà, a sud-est lato libero e a sud-ovest con unità immobiliari di altra proprietà

• Espropriazioni per pubblica utilità: non nota.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari oggetto di stima sono un appartamento posto al terzo piano ed un solaio soprastante facenti parte l'edificio con ingresso al civ 22 della via Andrea Fantoni che è inserito nella cortina edilizia prospiciente la via medesima ed è inglobato nell'agglomerato urbano del centro storico di Alzano Lombardo.
Nello specifico la via Fantoni è una strada a traffico locale, a senso unico e ad una corsia, e nelle immediate vicinane dell'edificio è priva di aree per la sosta degli autoveicoli che si trovano dislocate in più punti nelle zone limitrofe.
L'abitato storico di Alzano Lombardo è situato alla distanza di Km 7 ca, a nord-est, da Bergamo all'inizio della Val Seriana, è ben collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici, tra cui la tramvia Linea T1 Bergamo-Albino; inoltre Alzano Lombardo dista Km 10-12 ca dai caselli autostradali di Bergamo e di Seriate dell'Autostrada A4 Torino-Trieste e km 9 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti,
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: nella zona del centro storico e nelle immediate vicinanze vi sono servizi pubblici, tra cui gli uffici comunali, servizi commerciali, artigianali e terziari, di ristorazione, educativi, servizio ospedaliero ed attrazioni storico-culturali.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano terzo dell'edificio e nell'atto di compravendita è descritto quale "appartamento composto da tre vani, guardaroba, bagno e disimpegno al piano terzo" con soprastante solaio di stretta pertinenza descritto al capitolo successivo.
Allo stato attuale detto l'appartamento è invece composto oltre che dal disimpegno e dal bagno da altri tre locali che sono il soggiorno/pranzo con angolo cottura, il guardaroba che è arredato ed utilizzato quale camera da letto e la camera da letto di tipo matrimoniale e pertanto presenta delle variazioni e difformità.
Detto alloggio è raggiungibile dalla via Fantoni entrando dal portone di ingresso all'edificio individuato con il civ 22 e percorrendo le rampe di scale comuni, prive di ascensore, fino al pianerottolo del terzo piano dove vi è la porta di ingresso. Questa si apre nel disimpegno che distribuisce il soggiorno/pranzo con angolo cottura, il servizio igienico ed il locale guardaroba (utilizzato a camera da letto) attraverso il quale si accede alla camera da letto matrimoniale.
L'unità immobiliare in oggetto ha una conformazione planivolumetrica irregolare, come spesso si verifica negli

edifici dei centri storici, le pareti dei locali “non sono a squadra tra loro”, i pavimenti di alcuni locali presentano dei dislivelli e le altezze interne non sono uniformi. In particolare riferisco che all’ingresso vi è un gradino “a scendere” di ca 9 cm rispetto alla quota di pavimento del disimpegno e del soggiorno/pranzo ed il servizio igienico è rialzato di ca cm 9 mentre in corrispondenza della porta del guardaroba vi è un gradino “a scendere” di ca 10 cm.
Detto appartamento ha doppio affaccio: il soggiorno/pranzo è rivolto verso sud-est e si affaccia sulla via Fantoni mentre il servizio igienico e la camera sono rivolti verso nord-ovest e si affacciano sulle corti interne dell’edificato storico.

Superficie lorda complessiva **mq 84,00 ca** ed i locali hanno un’altezza utile interna di mq 2,50/2,70 ca.
L’appartamento è posto al piano terzo.
L'edificio è stato costruito in epoca remota e l’appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione interna negli anni 1989-1990 ca
L'intero fabbricato è composto da n 3 piani complessivi fuori terra con soprastante sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente/normale
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente/normale
L’appartamento in esame alla data del sopralluogo svolto il 27/07/2026 si presenta, in generale, in uno stato di conservazione ritenuto sufficiente/normale tenendo in considerazione che l’ultimo intervento di ristrutturazione risale agli anni 1989/1990 ma anche che più recentemente, contestualmente e/o conseguentemente alla realizzazione dell’impianto di riscaldamento, sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione tra cui la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, pur segnalando che alcuni lavori ed opere di finitura/di completamento non sono conclusi (posa dei battiscopa, zona collettore, ecc).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche costruttive, materiali, finiture e elementi di completamento
L’appartamento è composto dal disimpegno, dal soggiorno-pranzo con angolo cottura, dal servizio igienico, dal guardaroba e dalla camera da letto. Trattandosi di una costruzione storica, non avendo a disposizione alcuna informazione di dettaglio, si presume che le tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano di tipo tradizionale come in uso in ambito locale. Con riguardo all’appartamento esternamente le facciate sono rifinite in intonaco tinteggiato; le soglie delle portefinestre, il davanzale della finestra ed i contorni di dette aperture sono in lastre di pietra naturale o similare; i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro a due ante; la finestra del soggiorno è corredata da persiane in legno con alette fisse mentre le portefinestre del bagno e della camera sono corredate da tapparelle in pvc. La porta di ingresso è di tipo rinforzato con occhiolino. All’interno l’appartamento presenta materiali e finiture di tipo tradizionale: le pareti ed i soffitti hanno finitura in intonaco tinteggiato; il pavimento del disimpegno e del soggiorno/pranzo è in piastrelle di ceramica/gres mentre il pavimento del guardaroba e della camera da letto è in listoni di laminato con finitura tipo parquet; il servizio igienico ha il pavimento e le pareti rivestite in piastrelle di ceramica/gres di tipo standard; la zona cottura ha la parete rivestita di piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno tamburato ad anta battente di tipo standard. La zona cottura ed il servizio igienico presentano i necessari impianti; nella zona cottura vi è l’attacco e lo scarico della lavatrice ed a parete è installata la caldaia per il riscaldamento e l’acqua calda sanitaria ed il servizio igienico è attrezzato con lavabo, water e piatto doccia.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'intestataria riferisce di non essere in possesso della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza dell'impianto elettrico.
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'intestataria riferisce di aver realizzato l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria nel corso del 2025 comprendente l'installazione della caldaia nella zona cottura, la realizzazione dell'impianto di distribuzione in parte esterno ed in parte sottotraccia, la posa del collettore esterno nel locale guardaroba (ora utilizzata a camera) e la posa dei caloriferi. Precedentemente all'interno dell'alloggio vi era una stufa ad aria a gas per il riscaldamento ed un boyler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'intestataria riferisce di non essere in possesso della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza dell'impianto di riscaldamento, di distribuzione del gas metano e di evacuazione dei fumi in canna fumaria nonché del libretto della caldaia anche se sulla stessa è apposta l'etichetta di iscrizione al CURIT.

Note Generali impianti: l'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti necessari ma faccio rilevare che alcuni dei quali sono in toto od in parte risalenti ad epoche precedenti ed altri sono frutto di interventi di rifacimento/integrazione/sostituzione più recenti; tutti gli impianti presenti nell'alloggio sono privi delle specifiche certificazioni di conformità e/o dichiarazioni di rispondenza alle normative vigenti, per cui è necessario che siano sottoposti sia a verifiche di funzionamento e sia ad adeguamento/messa a norma e/o a rifacimento integrale.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è il solaio posto al quarto piano, soprastante l'appartamento decritto precedentemente, e nell'atto di compravendita è descritto quale "porzione di solaio al piano quarto, di stretta pertinenza dell'appartamento".

In questo caso specifico detto solaio è costituito dallo spazio/volume sottotetto compreso tra la soletta di copertura dell'appartamento sottostante e la copertura della porzione di edificio corrispondente, non ha i requisiti per l'abitabilità, non è comodamente accessibile ed allo stato attuale non è utilizzabile.
Come riportato per l'appartamento anche detto solaio ha una conformazione planivolumetrica irregolare, la struttura e le falde di copertura sono adattate alla situazione edilizia esistente ed è privo di finiture interne.
L'accesso al solaio in esame avviene dal pianerottolo al terzo piano del vano scala comune servendosi di una scala retrattile e passando attraverso la botola realizzata nel soffitto che superiormente si apre nel pavimento di un "ristretto spazio sottotetto", che non fa parte della proprietà; da qui si può entrare nel solaio qui descritto attraverso il varco esistente nella muratura di separazione tra i due.
L'accesso al solaio in esame viene utilizzato per l'esecuzione di interventi di manutenzione della copertura dell'edificio e delle canne fumarie dell'appartamento ivi presenti nonché per accedere all'impianto comune della "centralina TV" che è posto nella parte centrale della parete. Riguardo a tale impianto l'Amministratore del condominio non ha saputo riferire circa la data di realizzazione, se vi sono atti e/o sono state costituite servitù per l'installazione dello stesso e per l'accesso al sottotetto in occasione degli interventi manutentivi in quanto "presente da molti anni e risalente ad un Amministratore precedente" e pertanto detta questione dovrà essere ulteriormente approfondita e definita.

Superficie lorda complessiva **mq 84,00 ca,** superficie di pavimento "stimata" della porzione con altezza interna superiore a mt 1,50 ca (misurata sottotravetto) di **mq 28,00 ca**.
Il sottotetto in oggetto è coperto dalle falde della copertura dell'edificio, e pertanto le altezze interne sono variabili, e vanno da mt 0,00-0,55 ca ai lati di imposta e di mt 2,65-2,80 al colmo misurate sottotravetto.
Il solaio è posto al piano quarto
L'edificio è stato costruito in epoca remota e non è nota la data dell'ultimo intervento edilizio avente oggetto il solaio in esame e/o la porzione di copertura corrispondente.
L'intero fabbricato è composto da n 3 piani complessivi fuori terra con soprastante sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente
Il solaio in esame alla data del sopralluogo svolto il 27/07/2026 si presenta, in generale, in uno stato di conservazione ritenuto sufficiente considerate la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e la difficoltà di accesso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche costruttive, materiali, finiture e elementi di completamento
Il solaio in oggetto è costituito da un unico spazio/volume sottotetto compreso tra la soletta di copertura dell'appartamento sottostante e la copertura della porzione di edificio corrispondente. Detta unità immobiliare può definirsi "a rustico" in quanto priva di finiture interne; le strutture murarie sono in parte in pietra ed in parte in laterizi "a vista", il pavimento è costituito dall'assito della soletta di interpiano e la struttura di copertura è composta da travi, travetti e listelli in legno su cui appoggia il manto di copertura in coppi.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nel solaio vi è solo l'impianto elettrico costituito da pulsanti di accensione e due lampade ma non è noto se lo stesso è collegato all'impianto dell'appartamento o all'impianto elettrico delle parti comuni.

Note Generali impianti: nel solaio, per quanto visionato e visibile, "passano" le canne fumarie/di aspirazione a servizio dell'appartamento sottostante e, come già riferito, vi è l'impianto comune della centralina TV che rimane da approfondire e definire.

3. PRATICHE EDILIZIE

Premesse: la costruzione dell'edificio risale ad epoche remote e sicuramente ad una data antecedente al 01/09/1967 ma dall'analisi della documentazione disponibile e di quella visionata non sono emersi dati ed indicazioni relative a pratiche amministrative e/o edilizie storiche e pertanto sarà necessario svolgere ulteriori ricerche della documentazione storica edilizia, catastale, atti di provenienza, fotografie, ecc al fine di comprovare lo stato legittimo del bene immobiliare in oggetto.

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Tipo e Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N 30/89 DEL 07/12/1989
Intestazione: OMISSIS e OMISSIS
Oggetto: ristrutturazione interna
Presentazione in data 28/06/1989 n prot 8744 e successive integrazioni in data 19/09/1989 prot n 12219, in data 03/10/1989 prot n 12774 ed in data 10/10/1989 prot n 12928
Rilascio in data 07/12/1989 n prot 30/89
Note: detta pratica ha ad oggetto la suddivisione del terzo piano in tre unità immobiliari, riferendo che per quanto riguarda l'appartamento oggetto di stima, successivamente non risulta depositata/rilasciata specifica istanza di ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità.

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22
Note: relativamente al solaio in oggetto presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico non è stata trovata alcuna pratica edilizia.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Informazioni sulla Conformità Edilizia
Premesso che per la verifica della conformità edilizia delle unità immobiliari in oggetto, come per quella catastale, sarebbe necessario fare un rilievo complessivo e dettagliato dell'appartamento e del solaio ai fini della valutazione immobiliare in oggetto riferisco che alla data del sopralluogo svolto il 27/07/2026 è emerso che dette due unità immobiliari presentano delle difformità edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
APPARTAMENTO
- non è comprovato lo stato legittimo
- la conformazione planivolumetrica dell'appartamento come rilevata alla data del sopraluogo svolto il 27/07/2026, pur tenendo in considerazione che alcune minime variazioni dimensionali, delle finiture e degli elementi di completamento riscontrate sono riconducibili a tolleranze costruttive ed esecutive, non corrisponde totalmente a quella illustrata nella pratica edilizia del 1989: attualmente il soggiorno/pranzo con zona cottura occupa i due locali deposito e camera previa la demolizione del tavolato divisorio, la camera da letto è al posto dell'originario soggiorno con angolo cottura, il guardaroba è utilizzato a camera da letto, il bagno presenta delle differenze, vi sono dei gradini a pavimento tra alcuni locali e sono state eseguite importanti variazioni impiantistiche senza previo rilascio di idoneo titolo autorizzativo.
- relativamente a detto appartamento non vi è specifica pratica di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

SOLAIO
- non è comprovato lo stato legittimo
- la conformazione planivolumetrica del solaio alla data del 27/07/2026 non è confrontabile con alcun documento

autorizzativo sino ad oggi reperito e pertanto è da regolarizzare.

Regolarizzabili mediante la redazione e presentazione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria, con esborso di costi, oneri e sanzione pecuniaria, alla luce delle più recenti normative in materia e del "DL- salva casa". In detta sede sarà necessario comprovare lo stato legittimo dei beni immobiliari e le loro trasformazioni edilizie nel corso del tempo, che in detto caso richiede l'esecuzione di ulteriori e più approfondite ricerche documentali storiche, per poi regolarizzare le difformità che dovessero emergere oltre a quelle rilevate in sede di sopralluogo.
Previo le verifiche di cui sopra, riferisco che per la regolarizzazione edilizia dei beni in oggetto, che dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione catastale, la soluzione più ovvia per l'appartamento è quella finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con C.E. 30/1989 ed alla messa a norma degli impianti mentre per il solaio è quella di dichiararne l'effettivo stato di fatto, salvo che venga individuata una diversa soluzione progettuale nell'ottica della ristrutturazione integrale delle due unità.
A completamento dovrà essere predisposta specifica pratica di attestazione dell'agibilità.

Descrizione delle opere da sanare:

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato per la redazione ed il deposito della pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria comprensivo dei compensi per prestazioni professionali, oneri e sanzione pecuniaria e per l'appartamento per l'esecuzione delle opere edili strettamente necessarie al ripristino alla situazione edilizia preesistente e per il solaio per le dichiarazioni allo stato di fatto.	€ 7.500,00
Costo stimato per la redazione e deposito di Segnalazione Certificata di agibilità, comprensivo di compensi per prestazioni professionali ed oneri. *(Note: detto costo, in detta sede non è stimabile in quanto dipende dalla pratica di cui sopra e dagli adeguamenti/messa a norma impiantistici da eseguire)*	€ da definire
Costo per l'esecuzione delle verifiche relative allo stato legittimo dell'immobile e della ricostruzione delle trasformazioni edilizie dello stesso, comprensivo di compensi per prestazioni professionali, oneri ed eventuali sanzione pecuniaria. *(Note: detto costo, in detta sede non è stimabile, ma la sua entità potrà essere determinato solo dopo aver verificato lo stato legittimo dell'immobile che presuppone l'esecuzione di ulteriori ed approfondite ricerche e consultazione di documentazione storica)*	€ da definire
Totale	**€ 7.500,00**

Note conformità edilizia:
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio – Nuovo PGT 3.0**
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 50 del 04/08/2025 pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n 48 del 26/11/2025
Ambito:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO –NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – NAF

	SCHEDA DI INTERVENTO N° 148 – grado di intervento IV
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PDR: CAPO I art. 14-15-16 NTA ART 16 .4 Grado DI INTERVENTO IV a. Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative. b. Sono ammessi: - il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse; - il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale; - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato. NTA ART 6 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E SEMINTERRATI AI FINI ABITATIVI Il recupero dei sottotetti e dei seminterrati ai fini abitativi secondo la disciplina derogatoria regionale è applicabile sul territorio comunale come segue: b. nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sugli edifici di interesse storico situato nel Sistema Ambientale Paesaggistico ed Ecologico è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, vincoli di PGT tra cui: vincoli inerenti i nuclei di antica formazione e tracciato storico; vincoli paesaggistici ed ambientali; sensibilità paesaggistica elevata e sensibilità archeologica.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO vedi sotto

Informazioni sulla Conformità Urbanistica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi cap. CONFORMITA' EDILIZIA precedente, con riguardo allo stato legittimo ed alle irregolarità edilizie che incidono sui parametri urbanistici.

Regolarizzabili mediante: vedi cap. CONFORMITA' EDILIZIA precedente, redazione e presentazione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria

Note conformità Urbanistica:
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Informazioni sulla Conformità Catastale

Premesso che per la verifica della conformità catastale delle unità immobiliari in oggetto, come per quella edilizia, sarebbe necessario fare un rilievo complessivo e dettagliato dell'appartamento e del solaio ai fini della valutazione immobiliare in oggetto riferisco che alla data del sopralluogo svolto il 27/07/2026 è emerso che dette due unità immobiliari presentano delle difformità catastali.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

APPARTAMENTO

- la conformazione planivolumetrica dell'appartamento come rilevata alla data del sopraluogo svolto il 27/07/2026 non corrisponde totalmente a quella illustrata nella scheda catastale del 2016, che è stata depositata in sostituzione della precedente del 1989 per variazioni intervenute per altro non documentate da pratiche edilizie. Attualmente il soggiorno/pranzo con zona cottura occupa i due locali verso sud-est previa la demolizione del tavolato divisorio e pertanto anche la cucina non è dove indicata ed inoltre nella scheda non sono indicate le effettive destinazioni d'uso dei vari locali.

SOLAIO

- la conformazione planivolumetrica del solaio alla data del 27/07/2026 non è completamente documentata nella scheda catastale del 1989 in quanto non vi sono indicate le altezze interne e la porzione con h > 1,50 mt e quanto necessario.

Regolarizzabili mediante presentazione presso il Catasto di pratica di aggiornamento catastale con sostituzione delle schede catastali, precisando che detta regolarizzazione catastale dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare:

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato per la redazione e la presentazione presso il Catasto della pratica di aggiornamento catastale dei beni immobiliari comprensivo di compenso per prestazioni professionale e oneri	€ 1.000,00
Totale	**€ 1.000,00**

Note conformità catastale:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 26/07/2026 ad oggi (attuale proprietaria)
in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS
Note: con detto atto la Sig.ra OMISSIS, già proprietaria della quota indivisa di 1/ 2 delle unità immobiliari oggetto della presente perizia ha acquistato la restante quota indivisa di 1/ 2 delle stesse.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS
dal 07/07/2016 al 25/07/2016
in forza di atto di accettazione tacita di eredità a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS
dal 08/07/2014 al 25/07/2016
in forza di certificato di denunciata successione a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, vi è la continuità delle trascrizioni
Note: le intestatarie sopraindicate ereditano la quota indivisa di 1/ 2 ciascuna dei beni immobiliari in oggetto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietaria ante ventennio (dal 31/10/1989) al 07/07/2014
in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: con detto atto la Sig.ra OMISSIS ha acquistato l'appartamento ed il solaio censiti rispettivamente ai sub 15 e 17 derivati a far data dal 11/07/1989 dal frazionamento del mapp 102 sub 8 dalla Sig.ra OMISSIS, proprietaria in virtù dell'atto di compravendita a rogito NOT. OMISSIS in data OMISSIS rep OMISSIS racc OMISSIS trascritto a Bergamo il 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: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22
Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito di NOT. OMISSIS in data 07/07/2016 ai nn OMISSIS iscritto a Bergamo in data 26/07/2016 ai nn. OMISSIS Importo ipoteca: € 189.000. Importo capitale: € 94.500, della durata di 25 anni 1 mese.
Note: detta ipoteca è iscritta contro: debitore ipotecario OMISSIS, terzo datore di ipoteca OMISSIS e debitore non datore OMISSIS

Trascrizione pregiudizievole
- atto esecutivo o cautelare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di OMISSIS in data 23/04/2026 ai nn OMISSIS iscritto a Bergamo in data 03/06/2026 ai nn OMISSIS

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

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 sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale: l'Amministratore pro-tempore del Condominio con pec del 22/07/2026 mi ha comunicato che:
- all'appartamento con annesso solaio sono attribuiti mill 76,72 di proprietà
- il periodo di gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12 di ogni anno

e le seguenti informazioni:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: stimate in € 1.000,00 ca annue
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: al 22/07/2026 risultano a debito € 2.220,54 di cui € 1.880,54 già scaduti.

Note: in detta perizia viene pertanto indicato l'importo del rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data di redazione della stessa, anno in corso ed anno precedente, che è stato quantificato in arrotondati € 2.000,00 in quanto l'importo di cui alla voce "rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita" dovrà essere verificato successivamente.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà di parti comuni ma vi è riportato che "la vendita viene fatta ……. con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, l'appartamento non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto è posto al piano terzo dell'edificio ed è raggiungibile percorrendo rampe di scale prive di specifici ausili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non note
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Note: l'Attestato di Certificazione Energetica dell'appartamento allegato all'atto di compravendita del 2016 oggi non è più valido non solo in quanto emesso il 05/07/2026 e con validità fino al 05/07/2026 ma soprattutto in quanto è variata la tipologia degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, che come riferito dalla proprietaria, sono stati realizzati ex novo nel corso del 2025.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22
Informazioni relative al calcolo della consistenza: la consistenza dell'appartamento in oggetto è corrispondente alla sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato con riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda	84,00	1,00	84,00
Totale		**84,00**		**84,00**

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Informazioni relative al calcolo della consistenza: la consistenza del solaio indicata è riferita alla sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, che ritengo essere corrispondente alla superficie lorda dell'appartamento sottostante. Nel caso specifico ed ai fini della presente stima ho ritenuto adeguato prendere in considerazione solamente la superficie netta di pavimento della porzione di sottotetto avente altezza maggiore di mt 1,50, in quanto incidente sugli aspetti edilizi e catastali, che ho stimato ritenendo non necessario eseguire il rilievo dettagliato dello stesso che avrebbe comportato notevole aggravio di oneri e costi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Solaio	sup lorda	84,00		
Solaio – porzione con altezza > mt 1,50	sup di pav	28,00	0,10	2,80
Totale		**28,00**		**2,80**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto in oggetto composto dall'appartamento e dal solaio soprastante non è comodamente divisibile anche in quanto il solaio in atti è definito "di stretta pertinenzialità" ed allo stato attuale non è "comodamente accessibile" ed utilizzabile autonomamente.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note disponibilità: OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

La determinazione del valore di mercato dei beni immobiliari in esame è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinsechi ed estrinsechi dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.
Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione; non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

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: Varie;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	84,00	€ 680,00	€ 57.120,00
Valore corpo			€ 57.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.120,00

Identificativo corpo: Solaio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via A. Fantoni, 22

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Solaio	2,80	€ 500,00	€ 1.400,00
Valore corpo			€ 1.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	84,00	€ 57.120,00	€ 57.120,00
Identificativo corpo: Solaio	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso	2,80	€ 1.400,00	€ 1.400,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compresa nella valutazione)	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita (vedi note cap. spese di gestione condominiale - da verificare successivamente)	- € 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 8.500,00
Altre spese tecniche di regolarizzazione edilizia (vedi cap. conformità edilizia)	€ da definire
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.020,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 48.020,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

ALL 1 - ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
ALL 3 - VISURA CATASTALE MAPP 102 SUB 15
ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAPP 102 SUB 15
ALL 5 - VISURA CATASTALE MAPP 102 SUB 17
ALL 6 - SCHEDA CATASTALE MAPP 102 SUB 17
ALL 7 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE
ALL 8 - ESTRATTO C.E. 30/1989
ALL 9 - SCHEMI PLANIMETRICI
ALL 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Bergamo, 08/09/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bonalumi