

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 348/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 3337976433
Fax: 3337976433
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Medolago (BG)**
Località/Frazione
Via G Marconi n. 3

INDICE

Lotto: 1 - Trilocale + autorimessa

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

Corpo: Autorimessa.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	17
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2026 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni

Data nomina: 01-10-2025

Data giuramento: 05-10-2025

Data sopralluogo: 23-10-2025

Cronologia operazioni peritali: 10/10/2025 - Richiesta Ufficio Tecnico Comune Medolago visione autorizzazione edilizia; 20/10/2025 - Ufficio Tecnico Comune Medolago per visione autorizzazione edilizia; 23/10/2025 - Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato (esclusa autorimessa); 20/11/2025 - Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico autorimessa presso l'immobile pignorato; Stesura relazione peritale.

Beni in **Medolago (BG)**
Via G Marconi n. 3

Lotto: 1 - Trilocale + autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 52, subalterno 8, indirizzo Via G. Marconi n. 3, piano S1-T, comune Medolago, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq 99 - Totale escluse aree scoperte mq 99, rendita € 218,72

Derivante da: Atto del 18/04/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 52670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11075.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/04/2016

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà.

Confini: ABITAZIONE: andito, cortile, corridoio e scale, Piazzetta comunale, strada, salvo altri.; CANTINA: terrapieno, altra unità immobiliare, salvo altri.

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

Dati catastali corrispondenti.

Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; B 1: planimetria catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G Marconi n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 52, subalterno 10, indirizzo Via G. Marconi n. 3, piano T, comune Medolago, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita € 24,17

Derivante da: Atto del 18/04/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 52670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11075.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/04/2016

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà.

Confini: altra unità immobiliare, cortile comune, andito, via G. Marconi.

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

Dati catastali corrispondenti.

Note generali: ALLEGATO 2: visura catastale; B 2: planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Trilocale**

Trilocale al piano terra di mq 85,00 composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, oltre ad una cantina interrata sottostante l'autorimessa accessibile da una botola.

ALLEGATO A: estratto PGT, ALLEGATO B 1: planimetria catastale, ALLEGATO C-1/23: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976 / 1991 / 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Caratteristiche descrittive

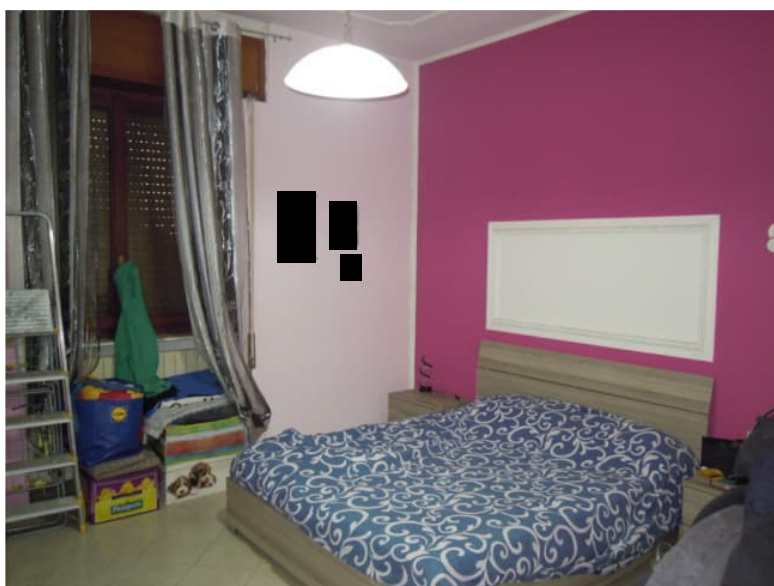
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete Note: cancello condominiale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente con doppi vetri materiale: legno protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: su Via G. Marconi protezione inferriate.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato

	condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: blindato materiale: ferro e legno condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976
<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>	autonomo a metano
<i>Stato impianto</i>	usurato
<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
<i>Note</i>	N° 1 "split" posizionato nel disimpegno.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

autorimessa di mq 13.00 accessibile dal cortile comune.

ALLEGATO A: estratto PGT, ALLEGATO B 2: planimetria catastale, ALLEGATO C - 24 / 27: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991 / 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete Note: cancello condominiale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro

condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





botola accesso cantina

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

Numero pratica: 159

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: ristrutturazione e risanamento di un fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/06/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1976 al n. di prot. 1044

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

Numero pratica: 1098

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: costruzione nuova cantina e box
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 20/11/1991 al n. di prot.
 Rilascio in data 29/11/1991 al n. di prot. 3664
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

Numero pratica: 60/03 - DIA 07/07/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: ricorritura e sistemazione tetto di edificio esistente

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 5605

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G Marconi n. 3

Numero pratica: 1098

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: costruzione nuova cantina e box

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/11/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 29/11/1991 al n. di prot. 3664

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G Marconi n. 3

Numero pratica: 60/03 - DIA 07/07/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: ricorritura e sistemazione tetto di edificio esistente

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 5605

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: varianti interne con riduzione della superficie complessiva.

Oneri di regolarizzazione	
Diritti segreteria	€ 200,00
SCIA IN SANATORIA	€ 516,00
Onorario indicativo tecnico	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.216,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G Marconi n. 3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 30 del 12/10/2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di antica formazione (vd. Tav. C.3.d - scala 1/500, vd. art. 24 delle Norme Tecniche)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 27 del 27/11/2020
Zona omogenea:	Ambito residenziale di antica formazione (vd. Tav. C.3.d - scala 1/500, vd. art. 24 delle Norme Tecniche)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G Marconi n. 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 30 del 12/10/2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di antica formazione (vd. Tav. C.3.d - scala 1/500, vd. art. 24 delle Norme Tecniche)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 27 del 27/11/2020
Zona omogenea:	Ambito residenziale di antica formazione (vd. Tav. C.3.d - scala 1/500, vd. art. 24 delle Norme Tecniche)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Trilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G Marconi n. 3

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

Note: la portafinestra esistente del soggiorno indicata in planimetria (prospiciente via G. Marconi) è stata murata all'interno.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G Marconi n. 3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/04/2016**. 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 18/04/2016 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: Trilocale

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/04/2016**. 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 18/04/2016 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: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 154000.00; Importo capitale: € 77000.00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 154000.00; Importo capitale: € 77000.00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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: Trilocale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Medolago (BG), Via G Marconi n. 3

Non risulta.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Medolago (BG), Via G Marconi n. 3

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Trilocale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Medolago (BG), Via G Marconi n. 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: luce scale indicative € 100 oltre pulizia fossa biologica € 40/50.

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: condominio non costituito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G 197.37 kWh/m²a

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Medolago (BG), Via G Marconi n. 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi trilocale..

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: condominio non costituito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

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.

Accessori:

Trilocale 1. Cantina	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 8.00 indicativi mq Valore a corpo: € 0 Note: cantina sottostante l'autorimessa, accessibile da botola e inutilizzabile in quanto si allaga frequentemente.
-------------------------	---

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
		1,00		1,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

lotto divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** Trilocale**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Medolago (BG), Via G Marconi n. 3****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo:** Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Medolago (BG), Via G Marconi n. 3**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Medolago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2023;

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2024;

Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni € 400 / 800;
box a corpo € 12.000 / 16.000..

12.3 Valutazione corpi:

**Trilocale. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina
Medolago (BG), Via G Marconi n. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.000,00
Valore Finale			€ 51.000,00
Valore corpo			€ 51.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.000,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Medolago (BG), Via G Marconi n. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	1,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
Valore Finale			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trilocale	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	85,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	1,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15 %)	€ 9.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.216,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 51.334,00
Valore diritto e quota	€ 51.334,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.334,00
---	--------------------

28-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni