

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 368/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it

Beni in **Medolago (BG)**
Località/Frazione
via A. Manzoni n.39-43

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione a p.2 con box a p.T.

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2026 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. Giosuè Rota

Beni in **Medolago (BG)**
via A. Manzoni n.39-43

Lotto: 001 - Abitazione a p.2 con box a p.T.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

Note: Abitazione a p.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in base alla legge della nazione nella quale è stato contratto il matrimonio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS proprietà per 1/1

foglio 7, particella 969, subalterno 8, indirizzo via A. Manzoni n.39, piano 2, comune Medolago, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5 superficie mq 77, rendita € 255,65

Derivante da: originariamente l'abitazione era accatastata con denuncia di nuova costruzione Prot.25163 del 23/12/1995.

Lo scrivente ha predisposto denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni BG 10760 del 19.01.2026.

Si precisa che il catasto ha tempo un anno per rettificare il classamento proposto

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: altra abitazione e vano scala comune, via A. Manzoni, part.6 (edificio in aderenza), affaccio su cortile comune e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale è ricavata l'unità immobiliare oggetto di stima è individuato a catasto terreni con:

- foglio 9, particella 969 di are 4,41 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato OMISSIS come indicati dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure, la ricevuta della variazione e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

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

si precisa che a seguito della variazione catastale predisposta dallo scrivente per diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione è stata attribuita la corretta consistenza di vani 4,5 e rendita € 255,65 (anziché vani 4 e rendita € 227,24) ed il numero civico 39 (anziché 41)

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.43

Note: Box a p.T.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in base alla legge della nazione nella quale è stato contratto il

matrimonio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS proprietà per 1/1

foglio 7, particella 970, subalterno 4, indirizzo via A. Manzoni n.43, piano T, comune Medolago, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 22, superficie mq 25, rendita € 34,09

Derivante da: il box è stato accatastato con denuncia di nuova costruzione Prot.22441 del 21/12/1988.

Lo scrivente ha provveduto con istanza ad attribuire la corretta consistenza di mq 22 (anziché 36) e con istanza toponomastica il corretto numero civico 43 (anziché SN).

Inoltre, sempre lo scrivente con specifica istanza, ha provveduto ad introdurre in banca dati il BCNC (cortile) sub.1

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: box sub.5 e cortile comune sub.1, box sub.3, particella 6 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale è ricavata l'unità immobiliare oggetto di stima è individuato a catasto terreni con:

- foglio 9, particella 970 di are 1,80 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato OMISSIS come indicati dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:

- fg.7, part.970/sub.1, via A. Manzoni n.43, p.T. - Bene Comune Non Censibile (cortile).

Le visure, l'elaborato planimetrico con elenco subalterni e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.4" e "3.5"

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

per il box si è provveduto con istanza ad attribuire la corretta consistenza di mq 22 e rendita € 34,09 (anziché mq 36 e rendita € 55,78) ed il numero civico 43 (anziché 41)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Biblioteca comunale (buono), Scuola primaria I e II grado (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Calusco d'Adda e Capriate San Gervasio.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda.

Attrazioni storiche: villaggio operaio di Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada (casello di Capriate) Km 8,6, Treno (stazione di Treviglio) Km 22,4, Superstrada Km 3,4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

abitazione a p.2 costituita da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone

Superficie complessiva di circa mq **85,10**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1962-64

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato lo stato di manutenzione è normale anche se in facciata si evidenziano stacchi di tinteggiatura e parzialmente dell'intonaco, prevalentemente per i balconi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime Note: la specchiatura è a vetro semplice. Si evidenzia in generale mal funzionamento, alcuni non si chiudono ed altri hanno la tapparella rotta
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: anche il portoncino d'ingresso ha le medesime caratteristiche. Si evidenzia mal funzionamento ed alcune non si chiudono
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: si evidenzia che questo tipo di copertura, non più a norma, dovrebbe essere sostituita
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco con rivestimento plastico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: il pavimento è stato incollato su quello preesistente
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti Note: si precisa che solamente la parete attrezzata è piastrellata. Il bagno è completamente piastrellato
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare

	Note: l'abitazione è priva dell'utenza elettrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: l'abitazione è priva dell'utenza idrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: l'abitazione è priva dell'utenza gas è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

box a p.T.

Superficie complessiva di circa mq **24,90**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato accessorio corpo autorimesse lo stato di manutenzione è normale

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera
<i>Manto di copertura</i>	materiale: guaina impermeabile coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti

	<p>conformità: da verificare</p> <p>Note: il box è collegato all'impianto dell'abitazione che è priva dell'utenza elettrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento</p>
--	---

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

Numero pratica: Ante 1967

NOTE: l'edificio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

L'originario edificio è stato autorizzato con Licenza di Costruzione n.99 del 22/10/1962. Al termine dei lavori è stata rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità di casa del 12/02/1964 per la seguente consistenza:

- a p.T. n.1 ambulatorio, n.1 negozio e n.1 magazzino
- a p.1 n.6 vani abitabili
- a p.2 n.6 vani abitabili
- a p.3 n.6 vani abitabili oltre a n.3 cucinini, n.3 lavandini, n.2 bagni e n.2 latrine

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

Numero pratica: 41 R.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/1971

Rilascio in data 15/06/1972 al n. di prot. 1034

NOTE: tra le prescrizioni è indicato che "si prevede alla demolizione del fabbricato colorato in giallo prima di procedere alla costruzione dell'ampliamento" (molto probabilmente quello adiacente in lato nord insistente sulla particella 4). Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Trattasi dell'ampliamento in lato nord del fabbricato con formazione di androne al p.T. per accesso al cortile ed ampliamento dei soprastanti appartamenti.

La licenza è allegata alla presente sotto "4.1"

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

Numero pratica: 32/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria alle facciate ed ai balconi

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/04/2001 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 08/05/2001 al n. di prot. 3109

NOTE: contestualmente è stata rilasciata anche l'Autorizzazione per l'esecuzione opere di tinteggiatura avente il medesimo protocollo.

L'Autorizzazione è allegata alla presente sotto "4.3"

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.43

Numero pratica: 516 R.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione nuovi box

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1984

Rilascio in data 23/05/1984 al n. di prot. 1037

NOTE: la Concessione è allegata alla presente sotto "4.2"

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il raffronto è stato effettuato rispetto alla pianta piano tipo allegata al provvedimento edilizio originario. Si riscontrano modifiche distributive interne con riduzione della larghezza della cucina, ampliamento della superficie del bagno e conseguente diminuzione della superficie dell'adiacente cucina, aumento della larghezza della prima camera e conseguente riduzione di quella adiacente, riduzione della larghezza dell'ingresso/corridoio e conseguente aumento di quelle dell'adiacenti cucina, bagno e camera. La portafinestra della cucina è di dimensioni inferiori (a due ante anziché tre), nel bagno è stata eliminata la vasca e sostituita con la doccia mentre il soggiorno è stato autorizzato come camera. Anche per le parti comuni sono state riscontrate alcune difformità ma, per procedere con sanatoria, bisogna coinvolgere l'intera compagine condominiale e quindi non considerata nella presente.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: predisposizione di elaborati grafici con piante autorizzate, stato di fatto e sovrapposizione con indicate demolizioni e nuove opere

Oneri di regolarizzazione	
Prestazioni professionali per redazione progetto di sanatoria	€ 1.500,00
Sanzione minima	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.43

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata presentata la richiesta di abitabilità/agibilità e quindi il box è privo di tale certificazione

Regolarizzabili mediante: richiesta certificato di abitabilità/agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: predisposizione di tutta la documentazione necessaria a corredo della richiesta

Oneri di regolarizzazione	
Prestazioni professionali per redazione della richiesta di abitabilità/agibilità	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.43

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di adozione n.27 del 27/11/2020 e di approvazione n.12 del 07/05/2021. Pubblicato sul BURL n.51 del 22/12/2021

Ambito:	Residenziale consolidato semi-intensivi (art.27 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IF (indice fondiario) = 1,80 mc/mq - IC (indice copertura) = 40% - AU (altezza) = 9,50 m. <p>In detto ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato ed è classificato in zona "B" di cui al D.M. 1444/1968. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.2"</p>

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.39

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

Note: a seguito denuncia di variazione catastale predisposta dallo scrivente

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG) CAP: 24030, via A. Manzoni n.43

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 25/11/2005.

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 26/11/2005 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: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 25/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115.000,00; Note: ipoteca di rinnovazione trascritta a Bergamo il 24/10/2025 ai nn.OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via A. Manzoni n.39

no

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in , via A. Manzoni n.43

no

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), via A. Manzoni n.43

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG), via A. Manzoni n.43

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: € 1000,00.

All'amministratore condominiale sono state inviate due mail ed una pec con la richiesta del debito maturato dall'esecutato (che da più anni non risiede nell'immobile), se sono in corso interventi di manutenzione straordinaria ed ulteriori altre informazioni inerenti da indicare nella presente ma non ha mai risposto.

Come stabilito dall'art.63 delle disposizioni di attuazione del C.C. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente pertanto si ritiene di dedurre prudenzialmente dal valore dell'immobile l'importo stimato di € 500,00/ annuo e quindi di (€ 500,00 x 2 =) € 1.000,00

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: l'abitazione non è dotata di APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione (p.2)	sup lorda di pavimento	74,30	1,00	74,30
Balcone (p.2)	sup lorda di pavimento	10,80	0,25	2,70

		85,10		77,00
--	--	--------------	--	--------------

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box (p.T.)	sup lorda di pavimento	24,90	1,00	24,90
		24,90		24,90

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con box non ulteriormente frazionabili

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), via A. Manzoni n.39

Libero

Note: chiavi a mano del custode

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Medolago (BG), via A. Manzoni n.43

Libero

Note: chiavi a mano del custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Pochi i fattori positivi che la influenzano ad eccezione del riscaldamento autonomo per l'alloggio (oggi sempre più richiesto), l'esposizione (con due lati liberi che si affacciano uno sulla pubblica via e l'altro sul cortile comune), la dotazione di box.

Di contro, negativamente, il mercato immobiliari di Medolago poco attivo (con una grande quantità di immobili residenziali in vendita come risulta dai siti internet dedicati ed anche all'asta di cui un'altra abitazione nel medesimo edificio), il piano (terzo fuori terra senza ascensore), la disposizione interna dell'alloggio (unico corridoio dal quale si accede a tutti i locali e con un solo bagno), l'assoluta mancanza di isolamento termico (edificio ante 1967 quando non esisteva nessuna normativa sul risparmio energetico ed infatti altre abitazioni dell'edificio dotate di APE riportano le classi energetiche F e G, le peggiori), le rifiniture dell'alloggio di tipo economico (risalente all'epoca di costruzione anche se è stata rifatta la sola pavimentazione posata sopra quella preesistente ed il bagno), la copertura dell'edificio probabilmente in eternit (stante l'epoca di realizzazione), per le facciate ed il rovescio balconi scrostature e stacco dell'intonaco.

Nell'edificio condominiale è in corso altra esecuzione immobiliare e per la mancata corresponsione delle spese condominiali non si riescono a programmare interventi manutentivi straordinari per le parti comuni seppure l'edificio necessita.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte

e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito a seguito dell'aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal prossimo anno potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca che il valore base d'asta proposto nella presente sia di gran lunga inferiore a quello del mutuo concesso ma allora (anno 2005) il mercato immobiliare era nel periodo di massima espansione e gli immobili erano soprastimati ed, inoltre, gli istituti bancari finanziavano l'intero valore dell'immobile oltre alle tasse, spese notarili e quelle di mediazione

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Medolago e Calusco d'Adda;

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili anno 2024
- Case & Terreni - Osservatorio immobiliare anno 2024

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Medolago (BG), via A. Manzoni n.39-43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (p.2)	74,30	€ 700,00	€ 52.010,00
Balcone (p.2)	2,70	€ 700,00	€ 1.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.900,00
Valore Finale			€ 53.900,00
Valore corpo			€ 53.900,00
Valore complessivo intero			€ 53.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.900,00

B. Garage o autorimessa [G]

Medolago (BG), via A. Manzoni n.39-43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box (p.T.)	24,90	€ 500,00	€ 12.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.450,00
Valore Finale			€ 12.450,00
Valore corpo			€ 12.450,00
Valore complessivo intero			€ 12.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	77,00	€ 53.900,00	€ 53.900,00
B	Garage o autorimessa [G]	24,90	€ 12.450,00	€ 12.450,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 9.952,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Arrotondamento	€ -97,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 51.800,00
Valore diritto e quota	€ 51.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.800,00
---	--------------------

Alzano Lombardo 26-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota
