Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 71/2026

Data udienza: 08-10-2026 ore 10:50

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi
Codice fiscale: GZZGMR54L27D490K
Partita IVA: 01773830169
Studio in: Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda
Telefono: 0363 701298
Email: info@studioagazzi.net
Pec: gianmario.agazzi@ingpec.eu

INDICE

${bene}

${lotto_lotto_id}

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
2. DESCRIZIONE 4
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 4
3. PRATICHE EDILIZIE 7
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 7
4. CONFORMITA' URBANISTICA 8
5. CONFORMITA' CATASTALE 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 11
11. STATO DI POSSESSO 11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11
12.1. Criterio di stima 11
12.2. Fonti di informazione 12
12.3. Valutazione corpi 12
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 13
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 13
12.6. Regime fiscale della vendita 13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2026 alle 10:50
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi
Data nomina: 20-03-2026
Data giuramento: 21-03-2026
Data sopralluogo: 13-04-2026

Beni in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Lotto: 001 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: xxxxxxx residente in Chignolo d'Isola(BG) via A.Meucci,8, foglio 7, particella 1447, subalterno 1, scheda catastale T34851, indirizzo Via G.Marconi,57, piano T-1, comune MEDOLAGO, categoria A/3, classe 1, consistenza VANI 6, superficie 115 mq, rendita €.340,86
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di xxxx
• Confini: Confini in corpo, in contorno ed in senso orario: mappali 462/a, 843/a,843/d,844,1447/2 e cortile comune.

Identificato al catasto Terreni:
• Intestazione: xxxxxx residente in Chignolo d'Isola(BG) via A.Meucci,8, sezione censuaria MEDOLAGO, foglio 9, particella 1521, scheda catastale T34851, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 00.70, reddito dominicale: € euro 0,51, reddito agrario: € euro 0,52
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di xxxx.
• Confini: Confini in corpo, in contorno ed in senso orario: mappali 462/a, 843/a,843/d,844,1447/2 e cortile comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell' atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale-artigianale(art. 27 N.T.A) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: ospedale a Ponte San Pietro (), scuole , banche , farmacie ()
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali
Importanti centri limitrofi: Calusco d'Adda, Chignolo d'Isola; Suisio, Terno d'Isola
Attrazioni paesaggistiche: Leolandia (Minitalia)
Attrazioni storiche: Rotonda di SanTomè,Palazzo Medolago Albani
Principali collegamenti pubblici: casello autostrada Capriate San Gervasio; (), linea autobus ()

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

appartamento sviluppantisi su due piani, composto da soggiorno, cucina, lavanderia, due ripostigli e veranda al piano terra ; tre vani, bagno, disimpegno e due terrazzi al piano primo, collegati detti piano da scala in proprietà esclusiva, con annesso cortile esclusivo al piano terra , con la proporzionale quota di comproprietà, come di spettanza , degli enti comuni del complesso, tali per legge o destinazione.

Superficie complessiva di circa mq 198,00
È posto al piano T-1
L'edificio è stato costruito nel ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: FERRO apertura: manuale condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: esterna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: interna a chiocciola da ripristinare come da scheda catastale
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: maniglia condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Numero pratica: 652
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: rifacimento tetto e gronda
Rilascio in data 09/04/1974 al n. di prot. 95
Note: trattasi dell' unica licenza edilizia reperita presso l' Ufficio tecnico del Comune di Medolago

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: Dalle verifiche effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Medolago(BG), non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o progetto originario di fabbrica afferente l' immobile pignorato.L' Ufficio tecnico ha prodotto solo documentazione relativa all' edificio adiacente l' immobile oggetto di pignoramento , nello stesso cortile e nella stessa via e nello stesso accesso. (si allegano le pec) Tuttavia, sulla scorta delle caratteristiche costruttive e in particolare della planimetria catastale d'impianto, si attesta che l' unità immobiliare è stata realizzata

in epoca antecedente il 1° settembre 1967. Si evidenzia che l' immobile sorge in area che , all' epoca della sua edificazione, risultava esterna alla perimetrazione del centro abitato e che lo strumento urbanistico locale all' epoca vigente non prevedeva l' obbligo di licenza edilizia per le zone extraurbane. Pertanto, ai sensi dell' art.31 della Legge n.1150/1942 (antecedente alle modifiche introdotte dall' art. 10 della legge n. 765/1967) , l' edificio deve considerarsi URBANISTICAMENTE ed in campo EDILIZIO LEGITTIMO nella sua consistenza originaria. In assenza di titoli abilitativi comunali, lo Stato Legittimo del fabbricato viene individuato e descritto sulla scorta della conformità con la planimetria catastale storica. Il sottoscritto Perito, durante le operazioni di sopralluogo, ha riscontrato la conformità catastale , fatte salve alcune lievi modifiche (scala interna) nella distribuzione degli spazi interni. Tali variazioni integrano interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo. La situazione riscontrata risulta completamente sanabile dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di una CILA in Sanatoria , previo aggiornamento della documentazione tecnica. Gli oneri complessivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell' immobile sono così quantificati:Sanzione amministrativa pecunaria per CILA in Sanatoria €.1.000,00;Oneri professionali stimati per redazione pratica €. 2.500,00 ;Spese di segreteria e diritti comunali €.200,00 ;il totale complessivo viene espressamente detratto dal valore di stima dell' immobile a titolo di deprezzamento gravando interamente sull' aggiudicatario il quale ACQUISTA IL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA . l' immobile non è ABUSIVO, una volta sanato si dichiarerà la conformità edilizia e urbanistica.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
Norme tecniche di attuazione:	aggiornamento in variante 2020 PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE v10 -Art.27 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO SEMI-INTENSIVI
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**IF=1,80 mc/mq**
Rapporto di copertura:	IC=40%
Altezza massima ammessa:	AU=9,50m
Altro:	Distanza dai confini=5,00m salvo quanto prescritto all' art.21 Distanza dagli edifici= 10,00 salvo quanto prescritto all'art.21 Distanza dalle strade=art.9 del d.m.2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note conformità urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Medolago(BG), non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o progetto originario di fabbrica afferente l' immobile pignorato. L' Ufficio

tecnico ha prodotto solo documentazione relativa all' edificio adiacente l' immobile oggetto di pignoramento , nello stesso cortile e nella stessa via e nello stesso accesso. (si allegano le pec) Tuttavia, sulla scorta delle caratteristiche costruttive e in particolare della planimetria catastale d'impianto , si attesta che l' unità immobiliare è stata realizzata in epoca antecedente il 1° settembre 1967. Si evidenzia che l' immobile sorge in area che , all' epoca della sua edificazione, risultava esterna alla perimetrazione del centro abitato e che lo strumento urbanistico locale all' epoca vigente non prevedeva l' obbligo di licenza edilizia per le zone extraurbane. Pertanto, ai sensi dell' art.31 della Legge n.1150/1942 (antecedente alle modifiche introdotte dall' art. 10 della legge n. 765/1967) , l' edificio deve considerarsi URBANISTICAMENTE LEGITTIMO nella sua consistenza originaria. In assenza di titoli abilitativi comunali, lo Stato Legittimo del fabbricato viene individuato e descritto sulla scorta della conformità con la planimetria catastale storica. Il sottoscritto Perito, durante le operazioni di sopralluogo, ha riscontrato la conformità catastale , fatte salve alcune lievi modifiche (scala interna) nella distribuzione degli spazi interni. Tali variazioni integrano interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo. La situazione riscontrata risulta completamente sanabile dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di una CILA in Sanatoria , previo aggiornamento della documentazione tecnica. Gli oneri complessivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell' immobile sono così quantificati: Sanzione amministrativa pecunaria per CILA in Sanatoria €.1.000,00; Oneri professionali stimati per redazione pratica €.2500,00; spese di segreteria e diritti comunali €.200,00; il totale complessivo viene espressamente detratto dal valore di stima dell' immobile a titolo di deprezzamento gravando interamente sull' aggiudicatario il quale ACQUISTA IL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA .

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

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

Note conformità catastale: Dalla scheda catastale si evince che vi era una scala interna a chiocciola che comunicava con il piano primo che, al sopralluogo, non c' era più. Per accedere al piano primo bisogna utilizzare la scala esterna sita nel cortile .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso. Ad xxxxx per i diritti para a 1/1 di nuda proprietà , per i diritti pari a 1/1 di usufrutto gli immobili NCT foglio7 part. 1447 sub 1 , NCT foglio 7 part. 1521 sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Salvatore Barbati del 12/03/1996 rep 129832 e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 05/04/1996 RG 10909 ,RP 8131 .

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data OMISSIS ai nn.

OMISSIS. Importo ipoteca: € 105000. Importo capitale: € 70000.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento piano terra	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
scala esterna	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	2,50	1,00	2,50
veranda	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50

terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Totale		**198,00**		**198,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: l' unità immobiliare NON è divisibile perchè una scala interna comunica con il piano primo.Non solo, dai dati catastali risulta un subalterno unico(sub 1) . Per renderlo divisibile serve la pratica di frazionamento e nuove schede catastali .

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

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: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Unità Immobiliare ante 1967 €/mq 750,00;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Medolago (BG), Via Guglielmo Marconi,57

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.250,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento piano terra	58,00	€ 750,00	€ 43.500,00
scala esterna	4,00	€ 750,00	€ 3.000,00
ripostiglio piano terra	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
veranda	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
appartamento piano primo	68,00	€ 750,00	€ 51.000,00
balcone piano primo	6,50	€ 750,00	€ 4.875,00
terrazzo piano primo	6,00	€ 750,00	€ 4.500,00
cortile esclusivo	45,00	€ 100,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.250,00
Valore corpo			€ 119.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

Identificativo corpo:	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	198,00	€ 119.250,00	€ 119.250,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

CILA in SANATORIA	€ -1.000,00
ONERI PROFESSIONALI	€ -2.500,00
SPESE SEGRETERIA E DIRITTI COMUNALI	€ -200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.550,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 115.550,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

perizia succinta
perizia senza dati sensibili
checklist
dati catastali in rtf
scheda catastale
foto e planimetria zip
allegati alla perizia

Bergamo, 18/08/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi