Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 54/2026
Data udienza: 14-10-2026 ore 10:00

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS
OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: via Bianzana 68/b - 24124 Bergamo
Telefono: 035 360671
Email: info@studiotecnicoagazzi.eu
Pec: fulvio.agazzi@geopec.it

INDICE

Beni in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Lotto: LOTTO 01 - ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: Abitazione 5
Identificativo corpo: BOX 6
2. DESCRIZIONE 6
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
Descrizione di cui al corpo Abitazione 7
Descrizione: di cui al corpo BOX 9
3. PRATICHE EDILIZIE 10
Identificativo corpo: Abitazione 10
Identificativo corpo: BOX 10
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
Identificativo corpo: Abitazione 10
Identificativo corpo: BOX 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 10
Identificativo corpo: Abitazione 10
Identificativo corpo: BOX 11
5. CONFORMITA' CATASTALE 12
Identificativo corpo: Abitazione 12
Identificativo corpo: BOX 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12
Identificativo corpo: Abitazione 12
Identificativo corpo: BOX 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
Identificativo corpo: Abitazione 12
Identificativo corpo: BOX 13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
Identificativo corpo: Abitazione 13
Identificativo corpo: BOX 14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14
Identificativo corpo: Abitazione 14
Identificativo corpo: BOX 15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 16

11. STATO DI POSSESSO 16
Identificativo corpo: Abitazione 16
Identificativo corpo: BOX 16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16
12.1. Criterio di stima 16
12.2. Fonti di informazione 16
12.3. Valutazione corpi 17
Identificativo corpo: Abitazione 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. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:
14-10-2026 alle 10:00
Creditore Procedente:
OMISSIS
Legale Creditore Procedente:
(OMISSIS)
Esecutato:
OMISSIS (OMISSIS),
OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Data nomina: 28-04-2026
Data giuramento: 29-04-2026
Data sopralluogo: 22-05-2026
Cronologia operazioni peritali:
29 aprile 2026 - Giuramento e deposito telematico accettazione incarico
30 aprile 2026 - Consultazione fascicolo telematico
30 aprile 2026 - Ispezioni catastali
6 maggio 2026 - Istanza accesso atti comunali consultazione titoli edilizi
7 maggio 2026 - Accordi con Delegato alla vendita per accesso congiunto
21 maggio 2026 - Accesso atti comunali
22 maggio 2026 - Sopralluogo congiunto con Delegato alla vendita

Beni in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Lotto: LOTTO 01 - ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Quota e tipologia del diritto
1/2 di Sig. OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Ulteriori informazioni sul debitore:
Dalla documentazione presente agli atti e dalla certificazione del comune di Trescore Balneario, il debitore NON risulta residente in Italia. L'ultimo domicilio risulta essere in a Vancouver in Canada.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

1/2 di Sig.ra OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Ulteriori informazioni sul debitore:
Dalla documentazione presente agli atti e dalla certificazione del comune di Trescore Balneario, il debitore NON risulta residente in Italia. L'ultimo domicilio risulta essere in a Vancouver in Canada.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
OMISSIS (CF OMISSIS), nata in INDIA (EE) il 25/01/1969. Diritto di: Proprieta' per 1/2
OMISSIS (CF OMISSIS), nato in INDIA (EE) il 02/07/1961 Diritto di: Proprieta' per 1/2,
foglio 9, particella 3918, subalterno 133
scheda catastale presente
indirizzo via Fornaci SN, scala E, piano PRIMO
comune Trescore Balneario
categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 116, rendita 402,84
• Millesimi di proprietà di parti comuni:
(riferimento atto notarile) 8,15
• Derivante da:
Impianto meccanografico del 30/06/1987
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/11/1975, prot. n. 000001471
• Confini: da Nord in senso orario:
- affaccio su corte comune
- altra UI - affaccio su Largo volontari del sangue
- altra UI e vano scala
• Espropriazioni per pubblica utilità:
NON INTERESSATO

Note dati catastali:
L'indirizzo registrato in banca dati catastale è ERRATO.

L'indirizzo corretto è Largo volontari del sangue n. 4

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Accertata la completa e corretta corrispondenza

Identificativo corpo: BOX
sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Quota e tipologia del diritto
1/2 di Sig. OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Ulteriori informazioni sul debitore:
Dalla documentazione presente agli atti e dalla certificazione del comune di Trescore Balneario, il debitore NON risulta residente in Italia. L'ultimo domicilio risulta essere in a Vancouver in Canada.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

1/2 di Sig.ra OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Ulteriori informazioni sul debitore:
Dalla documentazione presente agli atti e dalla certificazione del comune di Trescore Balneario, il debitore NON risulta residente in Italia. L'ultimo domicilio risulta essere in a Vancouver in Canada.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
OMISSIS (CF OMISSIS), nata in INDIA (EE) il 25/01/1969. Diritto di: Proprieta' per 1/2
OMISSIS (CF OMISSIS), nato in INDIA (EE) il 02/07/1961 Diritto di: Proprieta' per 1/2,
foglio 9, particella 3918, subalterno 13
scheda catastale presente, indirizzo via Fornaci SN, piano TERRA
comune Trescore Balneario
categoria C/6, classe U, consistenza 12, superficie 14, rendita 22,93
• Millesimi di proprietà di parti comuni:
(riferimento atto notarile) 0,37
• Derivante da:
Impianto meccanografico del 30/06/1987
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/11/1975, prot. n. 000001351
• Espropriazioni per pubblica utilità:
NON INTERESSATO
Note dati catastali:
L'indirizzo registrato in banca dati catastale è ERRATO.
L'indirizzo corretto è: Largo volontari del sangue n. 4

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Accertata la completa e corretta corrispondenza

2. DESCRIZIONE
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di perizia è posta in posizione periferica rispetto al centro abitato di Trescore Balneario. Gli immobili sono inseriti in un edificio condominiale a stecca, edificato nel periodo compreso tra il 1970 e il 1975. La conformazione del fabbricato, la sua collocazione territoriale e le modalità di utilizzo delle unità immobiliari presenti nel complesso rendono il contesto complessivamente poco attrattivo sotto il profilo commerciale. Tuttavia, i recenti interventi di riqualificazione delle facciate condominiali e l'ordinaria gestione delle parti comuni consentono di qualificare il contesto generale come di livello normale e non degradato. I beni oggetto di stima sono costituiti da due unità immobiliari: un'abitazione e una autorimessa. Sebbene le due unità risultino catastalmente distinte, ai fini del conseguimento del miglior risultato economico in sede di vendita si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Turistica
Importanti centri limitrofi: Centro Termale
Attrazioni paesaggistiche: Lago Endine
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico extraurbano su gomma ()

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione di cui al corpo Abitazione

Trattasi di abitazione QUADRILOCALE, posto a piano PRIMO e di soffitta posta a piano sottotetto.
L'unità immobiliare è posta nel vano scala identificato con la lettera E. Il vano scala è dotato di impianto ascensore funzionante che si ferma a piano 5° e non raggiunge il sottotetto.
È posto al piano PRIMO
L'edificio è stato costruito nel 1975
L'unità immobiliare è identificata con il numero Scala E sub 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile:
Facciate riordinate circa 5 anni fa.

Caratteristiche descrittive

Varie	
Varie	Dal vano scala si accede a corridoio / disimpegno dove in lato sx si trova la cucina, che affaccia sulla corte comune in fronte Nord. A seguire, in lato dx con affaccio in lato Sud su Largo volontari del sangue, si trova stanza pluriuso. A seguire in lato sx si trova accesso a piccolo disimpegno dove si

	affacciano un bagno e due camere. Tutti i locali affacciano in lato Nord su corte comune. Al termine del corridoio si entra nell'ampio locale soggiorno / salotto prospiciente in lato Sud su Largo volontari del sangue con porta finestra in affaccio su piccolo balcone. L'altezza interna è costante e pari a 2,90 m. Le finiture sono quelle dell'originaria realizzazione. Gli ambienti si presentano in condizioni d'uso normali e puliti. Il riscaldamento è di tipo centralizzato. La soffitta a piano sottotetto è accessibile da vano scala e da ampio spazio comune antistante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	NON PERTINENTE
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON PERTINENTE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note ascensori o montacarichi	TUTTI I DATI RELATIVI ALL'IMPIANTO ASCENSORE SONO DISPONIBILI PRESSO AMMINISTRATORE PRO TEMPORE
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: di cui al corpo BOX

Trattasi di BOX, posto a piano TERRA. L'unità immobiliare è posta nel corpo di fabbrica a piano terra dove sono ubicate tutte le autorimesse del complesso edilizio. L'unità è in adiacenza alla Centrale Termica del complesso.
È posto al piano TERRA
L'edificio è stato costruito nel 1975
L'unità immobiliare è identificata con il numero sub 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Facciate riordinate circa 5 anni fa.

Caratteristiche descrittive

Varie	
Varie	- Note: AUTORIMESSA con dimensioni interne di circa 2,40 m di larghezza e 4,95 m di lunghezza. La chiusura è attuata con portone metallico a due ante a battente. Altezza utile interna 2,20 m. Copertura piana a cielo aperto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	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

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Numero pratica: 74/1972 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/01/1972 al n. di prot. 32

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Numero pratica: 74/1972 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/01/1972 al n. di prot. 32

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
si dichiara conformità Edilizia

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
si dichiara conformità Edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 24 in data 13.08.2013
Ambito:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	P.d.R. art. 11
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:	NON PERTINENTE
Rapporto di copertura:	NON PERTINENTE
Altezza massima ammessa:	NON PERTINENTE
Volume massimo ammesso:	NON PERTINENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 24 in data 13.08.2013
Ambito:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	P.d.R. art. 11
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:	NON PERTINENTE
Rapporto di copertura:	NON PERTINENTE
Altezza massima ammessa:	NON PERTINENTE

Volume massimo ammesso:	NON PERTINENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Note conformità catastale:
L'indirizzo registrato in banca dati catastale è ERRATO.
L'indirizzo corretto è: Largo volontari del sangue n. 4

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Note conformità catastale:
L'indirizzo registrato in banca dati catastale è ERRATO.
L'indirizzo corretto è: Largo volontari del sangue n. 4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

6.1. Proprietari attuali:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (OMISSIS) nato in India il 02/07/1961 per i diritti di 1/2 di piena proprietà
OMISSIS (OMISSIS) nata in India il 25/01/1969 per i diritti di 1/2 di piena proprietà
dal 31/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. OMISSIS, in data 31/03/2004, ai nn. 12405/2003; trascritto a BERGAMO, in data 06/04/2004, ai nn. 18088/12432.

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

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

6.1. Proprietari attuali:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (OMISSIS) nato in India il 02/07/1961 per i diritti di 1/2 di piena proprietà
OMISSIS (OMISSIS) nata in India il 25/01/1969 per i diritti di 1/2 di piena proprietà
dal 31/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. OMISSIS, in data 31/03/2004, ai nn. 12405/2003; trascritto a BERGAMO, in data 06/04/2004, ai nn. 18088/12432.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
A rogito di Dott. OMISSIS notaio in Milano in data 31/03/2004 ai nn. 12406/2004.
Registrato a Milano DP II in data 02/04/2004 ai nn. 4070/1T.
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/04/2004 ai nn. 18089/4539.
Importo ipoteca: € 390.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA
iscritta il 06.04.2004 Reg. Part. 4539 - Reg.Gen. 18089.
A rogito di Dott. OMISSIS in data 31/03/2004 ai nn. 12406/2004.
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/02/2024 ai nn. 7569/1005.
Importo ipoteca: € 390.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS.
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/04/2026 ai nn. 17922/12957.

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
A rogito di Dott. OMISSIS notaio in Milano in data 31/03/2004 ai nn. 12406/2004.
Registrato a Milano DP II in data 02/04/2004 ai nn. 4070/1T.
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/04/2004 ai nn. 18089/4539.
Importo ipoteca: € 390.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA
iscritta il 06.04.2004 Reg. Part. 4539 - Reg.Gen. 18089.
A rogito di Dott. OMISSIS in data 31/03/2004 ai nn. 12406/2004.
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/02/2024 ai nn. 7569/1005.
Importo ipoteca: € 390.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS.
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/04/2026 ai nn. 17922/12957.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

I BENI NON RISULTANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 200,00 €.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 8,15
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO IN PARTICOLARE
Attestazione Prestazione Energetica: 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 PRESENTI
Avvertenze ulteriori: NON NOTE

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
NON RISULTANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40,00 €.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 0,37
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO IN PARTICOLARE
Attestazione Prestazione Energetica: 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 PRESENTI
Avvertenze ulteriori: NON NOTE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011.
La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l 'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
balcone	sup lorda di pavimento	1,80	0,25	0,45
soffitta	sup lorda di pavimento	6,75	0,10	0,68
Totale		**122,55**		**115,13**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio
Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona: R4 - Extraurbana TERRITORIO COMUNALE NORD
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: ABITAZIONE
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 860
Valore di mercato max (€/mq): 950

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'autorimessa è stata determinata mediante rilievo delle dimensioni desunte dalla documentazione catastale e dai sopralluoghi effettuati. Ai fini estimativi si è fatto riferimento alla superficie commerciale, determinata secondo la prassi estimativa corrente e i criteri indicati dalle Linee Guida ABI e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari. Per l'autorimessa la superficie commerciale è stata assunta pari alla superficie lorda dell'unità immobiliare, comprensiva delle murature perimetrali e della quota parte delle murature in comunione, con esclusione delle parti comuni condominiali non direttamente pertinenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Totale		**14,00**		**14,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box
Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona: R4 - Extraurbana TERRITORIO COMUNALE NORD

Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: BOX
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 630
Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità:
La vendita separata dell'unità abitativa e dell'autorimessa non risulta conveniente sotto il profilo economico, in quanto potrebbe comportare una riduzione del valore complessivo di realizzo rispetto alla vendita congiunta dei beni in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Occupato da ignoti senza alcun titolo.
Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: BOX

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Occupato da ignoti senza alcun titolo.
Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Aspetto economico e criterio di stima. Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha: 1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione; 2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto del la procedura esecutiva;

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Trescore Balneario;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2025 - 31^ edizione. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 900,00;
Altre fonti di informazione:
Piattaforma - Immobiliare.it
Piattaforma - Idealista.it

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.617,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	114,00	€ 900,00	€ 102.600,00
balcone	0,45	€ 900,00	€ 405,00
soffitta	0,68	€ 900,00	€ 612,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.617,00
Valore corpo			€ 103.617,00
Valore complessivo intero			€ 103.617,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.617,00

Identificativo corpo: BOX
sito in Trescore Balneario (BG), Largo Volontari del sangue n. 4
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.800,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
BOX	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.800,00
Valore corpo			€ 9.800,00
Valore complessivo intero			€ 9.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Abitazione	con annesso	115,13	€ 103.617,00	€ 103.617,00
Identificativo corpo: BOX	con annesso	14,00	€ 9.800,00	€ 9.800,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.415,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.000,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 93.000,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: regime fiscale della vendita IMPOSTA DI REGISTRO

Bergamo, 24 giugno 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio Agazzi

Allegati:

1 Visure catastali
2 Planimetrie Catastali
3 Documentazione fotografica

ALLEGATO 03
Documentazione fotografica