



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 107/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



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



Beni in **Cavernago (BG)**

Località/Frazione

Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

INDICE**Lotto: 1 - Bilocale**

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

Corpo: Autorimessa..... 15

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15

Criterio di stima 15

Fonti d'informazione 15

Valutazione corpi..... 15

Adeguamenti e correzioni della stima..... 16

Prezzo base d'asta del lotto..... 16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2025 alle 10:30

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: 22-03-2025

Data giuramento: 25-03-2025

Data sopralluogo: 21-05-2025

Cronologia operazioni peritali: 08/04/2025 Richiesta Ufficio Tecnico Comune Cavernago visione autorizzazione edilizia; 15/04/2025 Ufficio Tecnico Comune Cavernago per visione autorizzazione edilizie e richiesta stato civile/matrimonio esecutato; 21/05/2025 - 1° Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; 10/05/2025 - 2° Sopralluogo con rilievo fotografico cantina presso l'immobile pignorato; Stesura relazione peritale.



Beni in **Cavernago (BG)**
Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")



Lotto: 1 - Bilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 1285, subalterno 15, indirizzo Via Grazia Deledda n. 21, piano 1-S1, comune Cavernago, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale mq 57 - Totale escluse aree scoperte mq 53, rendita € Euro 170,43

Derivante da: Atto del 04/08/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede Romano di Lombardia (BG) Repertorio n. 118316 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 32056.1/2006 Reparto PI di Bergamo in atti dal 10/08/2006.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 29,4

Confini: a nord est con vano scala e ballatoio comune, a sud est con altra proprietà, a sud ovest affaccio su altra proprietà ed a nord ovest con altra proprietà.

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

Dati catastali corrispondenti.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 8, particella 1285, subalterno 48, indirizzo Via Grazia Deledda n. SNC, piano S1, comune Cavernago, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, rendita € Euro 23,86

Derivante da: Atto del 04/08/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede Romano di Lombardia (BG) Repertorio n. 118316 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 32056.1/2006 Reparto PI di Bergamo in atti dal 10/08/2006.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 29,4

Confini: a nord est con corsello comune, a sud est con altra proprietà, a sud ovest terrapieno ed a nord ovest con corsello comune.

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

Dati catastali corrispondenti.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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 economico [A3]** di cui al corpo **Bilocale**

Bilocale composto da: ingresso di mq 3.30, cucina/soggiorno di mq 17.40, camera di mq 14.10, bagno di mq 4.00 e balcone di mq 10.60. Al piano interrato cantina di mq 3.00.

ALLEGATO A: planimetria P.G.T., ALLEGATO B: planimetria autorizzazione edilizia, ALLEGATO D: planimetria catastale, ALLEGATO F-1/22: fotografie

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1996/1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente con doppi vetri materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: da riverniciare

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: blindato condizioni: da sistemare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da sostituire

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<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>	riscaldamento inutilizzato in quanto la caldaia posizionata sul balcone è stata rimossa
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	caldaia sostituita con solo scaldabagno a metano per acqua sanitaria.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	ascensore non funzionante.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

autorimessa di mq 14.30.

ALLEGATO C: planimetria autorizzazione edilizia, ALLEGATO E: planimetria catastale, ALLEGATO F-23/25: fotografie

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

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996/1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: ferro/lamiera zincata condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: cemento armato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI

Note ascensori montacarichi	ascensore non funzionante.
Esistenza carri ponte	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Numero pratica: 462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Palazzina Commerciale-Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 06/07/1996 al n. di prot. 355

Dati precedenti relativi ai corpi: Bilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Numero pratica: 576

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: varianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 08/10/1998 al n. di prot. 1929

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 2554

Dati precedenti relativi ai corpi: Bilocale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Numero pratica: 462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Palazzina Commerciale-Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 06/07/1996 al n. di prot. 355

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Numero pratica: 576

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: varianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 08/10/1998 al n. di prot. 1929

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 2554

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 17 del 08/06/2017 (var. n. 1)
Ambito:	residenziale
Norme tecniche di attuazione:	consentita manutenzione ordinaria e straordinaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	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 Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 17 del 08/06/2017 (var. n. 1)
Ambito:	residenziale
Norme tecniche di attuazione:	consentita manutenzione ordinaria e straordinaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	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: Bilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2001 al 04/08/2006. 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 04/08/2006 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: Bilocale

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2001 al 04/08/2006. 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 04/08/2006 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 04/08/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Romano di Lombardia in data 08/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 162.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Bilocale

- 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 04/08/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Romano di Lombardia in data 08/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 162.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2025 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: Bilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Non risulta.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Bilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 700,00.

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: 1.691,50. Esercizio ordinario periodo 01/04/2023 - 31/03/2024 preventivo di gestione € 710,93. Esercizio ordinario periodo 01/04/2024 - 31/03/2025 preventivo di gestione € 722,72. Esercizio "gestione morosi" 01/04/2024 - 31/03/2025 recupero quota morosi € 257,85.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 29,4/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ascensore non funzionante.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Vedi bilocale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 29,4/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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: Bilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
cantina	sup reale netta	3,00	0,25	0,75
		50,00		47,75

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.

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	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

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Bilocale****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")
Libero****Identificativo corpo: Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")
Libero****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 Cavernago;

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.): Appartamenti € 700,00 / 1.000,00.
Box € 10.000,00 / 15.000,00..

12.3 Valutazione corpi:**Bilocale. Abitazione di tipo economico [A3]****Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	47,00	€ 800,00	€ 37.600,00
cantina	0,75	€ 800,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.200,00

Valore Finale	€ 38.200,00
Valore corpo	€ 38.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.200,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Cavernago (BG), Via Deledda 21 (Condominio "Le Bettole")

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	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>
Bilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	47,75	€ 38.200,00	€ 38.200,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [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%)	€ 7.530,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.691,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 40.979,00
Valore diritto e quota	€ 40.979,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.979,00
---	--------------------

Allegati

- visure catastali;
- A - planimetria PGT;
- B - planimetria abitazione autorizzazione edilizia;
- C - planimetria autorimessa autorizzazione edilizia;
- D - planimetria catastale abitazione;
- E - planimetria catastale autorimessa;
- F - fotografie 1/25.

15-06-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Sebastiano Frizzoni