

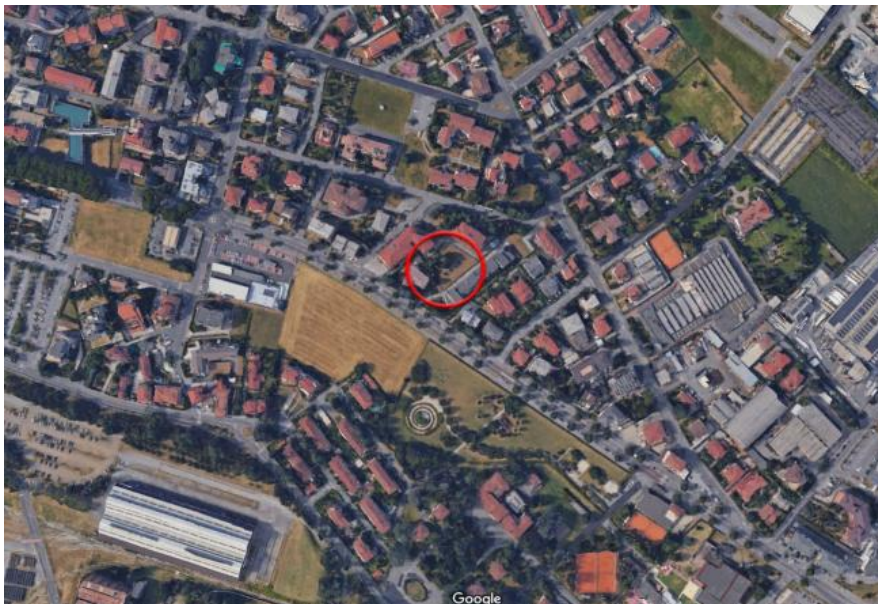
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 535/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Dalmine (BG)**
via Resia n.2

INDICE

Lotto: 001 - Autorimessa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Autorimessa singola	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Autorimessa singola	6
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A - Autorimessa singola	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A - Autorimessa singola	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A - Autorimessa singola	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
Corpo: A - Autorimessa singola	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A - Autorimessa singola	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

Lotto: 002 - Autorimessa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: A - Autorimessa singola	11
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: A - Autorimessa singola	12
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A - Autorimessa singola	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - Autorimessa singola	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Autorimessa singola	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - Autorimessa singola	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A - Autorimessa singola	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
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.ssa LAURA DE SIMONE
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2025 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 27-02-2025
Data giuramento: 03-03-2025
Data sopralluogo: 26-03-2025

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 03/03/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 28/05/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Il giorno 06/03/2025 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Dalmine.

Nella giornata del 26 Marzo 2025, il sottoscritto si è recato a Dalmine al fine di accedere agli immobili per il sopralluogo ed effettuare i rilievi.

Beni in **Dalmine (BG)**
via Resia n.2

Lotto: 001 - Autorimessa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: : OMISSIS, c.f. : OMISSIS, nata a : OMISSIS il : OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio SF 11, particella 2753, subalterno 17, indirizzo Via Passo Resia, SN, piano S1, comune Dalmine (D245) (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq., rendita € 25,62

Derivante da: -Impianto meccanografico del 30/06/1987; -VARIAZIONE del 30/11/2015 Pratica n. BG0301351 in atti dal 30/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 172954.1/2015); -Atto del 16/11/2000 Pubblico ufficiale RUGGIERO Sede SAN PELLEGRINO TERME (BG) Repertorio n.15971 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 10839 registrato in data 01/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14554.1/2003 - Pratica n. BG0354033 in atti dal 27/11/2003.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra Autorimessa (sub16), Altra Proprietà, altra Autorimessa (sub.18), Corsello Comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Autorimessa singola posta al piano interrato con sovrastante giardino condominiale a servizio di edificio di civile abitazione.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in sufficienti condizioni di manutenzione generale. Le parti comuni condominiali, ingressi, scala, aree esterne a giardino si presentano in un sufficiente stato di manutenzione e pulizia generale.

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso uno scivolo condominiale, con pavimentazione in asfalto e murature perimetrali in c.a. a vista, regolato da cancello con dispositivo di apertura automatizzata. Pavimentazione del corsello di- manovra in cls liscio e asfalto.

Pavimentazione dell'autorimessa in cls liscio con serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata color bronzo con feritoie per areazione.

Presente impianto d'illuminazione dell'autorimessa condominiale.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 510/1973 n.223 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di edificio di civile abitazione (Condominio Saturno) con annessi negozi e magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 09/06/1973 al n. di prot. 8146

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale variante PR10 n. 39 del 27/07/2019
Zona omogenea:	di attività di tipo residenziale B2 (B2.2) - Art. 47 e 61 NTa Pdr e Pds
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR61 AMBITI B2 1.Gli Ambiti B2 sono omogenei tra di loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2 eB2.3) con diverso If. Rc = 25,0 % If = 0,46 mq/mq (B2.1) - 0,66 mq/mq (B2.2) - 1,00 mq/mq (B2.3) Hmax= 12,00 m (B2.1) - 18,00 m (B2.2) - 21,00 m (B2.3).

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

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

Note: Le schede catastali sono conformi allo stato di fatto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **16/11/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: Relazione Ipo-catastale ventennale Dott. Adriano Baratteri, Notaio in Martinengo (BG) del 18/12/2024

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di : OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 2754/2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 73.329,00; Importo capitale: € 63.062,42; Note: gravante i subalterni 17 e 19 della Particella 2753 e sub. 5 della Particella 873. - Annotata di restrizione beni, in data 18/09/2019, ai n.ri 45968/8016 relativamente al sub. 5 Particella 873.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Bergamo - Funzionario UNEP del 18/11/2024 rep. n. 8274 iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Autorimessa singola

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 - Autorimessa singola
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), via Resia n.2

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

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

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: 2.279,93 (lotto 1 e lotto2). Si precisa che il totale delle spese condominiali scadute comprende le due autorimesse oggetto di pignoramento (Lotto 1 e Lotto 2) come comunicato dall'amministratore.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,95 millesimi**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Autorimessa singola

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa singola (BOX)	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Dalmine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di autorimessa singola non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine.

12.3 Valutazione corpi:**A - Autorimessa singola. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dalmine (BG), via Resia n.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa singola (BOX)	19,00	€ 720,00	€ 13.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.680,00
Valore Finale			€ 13.680,00
Valore corpo			€ 13.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa singola	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 13.680,00	€ 13.680,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € -180,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.500,00

Valore diritto e quota € 13.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **13.500,00**

Lotto: 002 - Autorimessa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: divorziata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: : OMISSIS, c.f. : OMISSIS, nata a : OMISSIS il : OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio SF 11, particella 2753, subalterno 18, indirizzo Via Passo Resia, SN, piano S1, comune Dalmine (D245) (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq., rendita € 25,62

Derivante da: -Impianto meccanografico del 30/06/1987; -VARIAZIONE del 30/11/2015 Pratica n. BG0301351 in atti dal 30/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 172954.1/2015); -Atto del 16/11/2000 Pubblico ufficiale RUGGIERO Sede SAN PELLEGRINO TERME (BG) Repertorio n.15971 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 10839 registrato in data 01/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14554.1/2003 - Pratica n. BG0354033 in atti dal 27/11/2003.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra Autorimessa (sub16), Altra Proprietà, altra Autorimessa (sub.18), Corsello Comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Autorimessa singola posta al piano interrato con sovrastante giardino condominiale a servizio di edificio di civile abitazione.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in scarse condizioni di manutenzione generale. Nel box vi sono infiltrazioni di acqua provenienti dal giardino sovrastante. E' stata realizzata all'interno del box una controsoffittatura con onduline (oggi degradata) al fine di dare protezione all'auto-rimessa stessa. Si precisa inoltre che il vizio sopra citato dovrà essere risolto a livello condominiale in quanto riguarda infiltrazioni di acqua dovute alla non tenuta dell'impermeabilizzazione del giardino condominiale sovrastante.

Le parti comuni condominiali, ingressi, scala, aree esterne a giardino si presentano in un sufficiente stato di manutenzione e pulizia generale.

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso uno scivolo condominiale, con pavimentazione in asfalto e murature perimetrali in c.a. a vista, regolato da cancello con dispositivo di apertura automatizzata. Pavimentazione del corsello di- manovra in cls liscio e asfalto.

Pavimentazione dell'autorimessa in cls liscio con serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata color bronzo con feritoie per areazione.

Presente impianto d'illuminazione dell'autorimessa condominiale.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale variante PR10 n. 39 del 27/07/2019
Zona omogenea:	di attività di tipo residenziale B2 (B2.2) - Art. 47 e 61 NTa Pdr e Pds
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR61 AMBITI B2 1.Gli Ambiti B2 sono omogenei tra di loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2 eB2.3) con diverso If. Rc = 25,0 % If = 0,46 mq/mq (B2.1) - 0,66 mq/mq (B2.2) - 1,00 mq/mq (B2.3) Hmax= 12,00 m (B2.1) - 18,00 m (B2.2) - 21,00 m (B2.3).

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Resia n.2

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

Note: Le schede catastali sono conformi allo stato di fatto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/2000.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: Relazione Ipo-catastale ventennale Dott. Adriano Baratteri, Notaio in Martinengo (BG) del 18/12/2024

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo rep. 2754/2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 73.329,00; Importo capitale: € 63.062,42; Note: gravante i subalterni 17 e 19 della Particella 2753 e sub. 5 della Particella 873. - Annotata di restrizione beni, in data 18/09/2019, ai n.ri 45968/8016 relativamente al sub. 5 Particella 873.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Bergamo - Funzionario UNEP del 18/11/2024 rep. n. 8274 iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Autorimessa singola

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 - Autorimessa singola
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), via Resia n.2

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

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

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: 2.279,93 (lotto 1 e lotto 2). Si precisa che il totale delle spese condominiali scadute comprende le due autorimesse oggetto di pignoramento (Lotto 1 e Lotto 2) come comunicato dall'amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 3,06 millesimi
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Autorimessa singola

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa singola (BOX)	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Dalmine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di autorimessa singola non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine.

12.3 Valutazione corpi:**A - Autorimessa singola. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dalmine (BG), via Resia n.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa singola (BOX)	18,00	€ 720,00	€ 12.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.960,00
Valore Finale			€ 12.960,00
Valore corpo			€ 12.960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa singola	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 12.960,00	€ 12.960,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € -10,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.950,00

Valore diritto e quota € 12.950,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **12.950,00**

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) CERTIFICATI ANAGRAFE.

24-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos