

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 27/2026

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Angela RANDAZZO



Abitazione Civile Cat. A/2 Sub. 13 + Autorimessa C/6 Sub. 20

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Email:
Pec: marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in DALMINE (BG)
Via RAGAZZI DEL '99 n. 1
LOTTO UNICO

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag. 5
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag. 6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 10
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 11
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag. 12
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag. 16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'.....	pag. 19
11. STATO DI POSSESSO	pag. 19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 19
13. CONCLUSIONI.....	pag. 22
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag. 23
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag. 23

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/06/2026 ore 10,00

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: *Avvocato OMISSIS*

Esecutati: i signori *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 19/03/2026

Data giuramento: 23/03/2026

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 29/04/2026 (eseguite il giorno 28 con CUSTODE)

Data accesso atti in U.T. Comune di DALMINE (BG): 25/03/2026

Beni immobili siti a DALMINE (BG) - 24044
Via RAGAZI DEL '99 n. 1

LOTTO UNICO

ABITAZIONE CIVILE + AUTORIMESSA

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. NON risultano presenti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le visure catastali, le planimetrie e l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale cioè visure storiche (D1), visure attuali (Allegato D2), visure per immobile (Allegato D3), planimetrie catastali (Allegati E), Elenchi subalterni (Allegati F1) Estratto Mappa (Allegato F2), Ispezioni Conservatoria (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato L), l' **atto derivativo originario di acquisto** degli immobili oggetto di esecuzione;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1-2), i **certificati anagrafici** dei soggetti eseguiti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

ABITAZIONE CIVILE in Categoria Catastale **A/2**, sita al Piano Terzo con **Cantina pertinenziale** al Piano Seminterrato, **AUTORIMESSA** in Categoria Catastale **C/6** al Piano Semi-interrato e quota millesimale di proprietà indivisa di BCNC ai sensi art. 1117 C.C., localizzati in fabbricato a destinazione residenziale sito a **DALMINE**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via RAGAZZI DEL '99, n. 1**.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Quota e tipologia del diritto

Proprietari esecutati *OMISSIS*

- Stato civile: **vedasi certificati anagrafici in Allegato M2**

- Regime patrimoniale: **proprietari degli immobili per la quota di 1/3 ciascuno**

NOTA: La condizione relativa alla comproprietà legale dei beni è riportata nell'ATTO DI ACQUISTO rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Atto in Allegato L - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Civile [A/2]

Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*
OMISSIS
OMISSIS
- *indirizzo: Comune di DALMINE (BG), CAP 24044 - in Via RAGAZZI DEL '99 n. 1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Mappale 2418, Subalterno 13, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 6,5 vani, piano 3°, Rendita Catastale Euro 486,76;*

Confini dell'immobile al Piano Terzo

In senso orario da nord: prospetto su cortile condominiale, con appartamento di proprietà diversa proprietà, ascensore, pianerottolo e scale comuni, prospetto su cortile condominiale;

Della Cantina pertinenziale: da nord, cantina di altra proprietà, con terrapieno, cantina di altra proprietà, corridoio comune;

(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F2)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA - Subalterno 20

Quota e tipologia del diritto

Proprietari esecutati *OMISSIS*

- Stato civile: **vedasi certificati anagrafici in Allegato M2**

- Regime patrimoniale: **proprietari degli immobili per la quota di 1/3 ciascuno**

NOTA: La condizione relativa alla comproprietà legale dei beni è riportata nell'ATTO DI ACQUISTO rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Atto in Allegato L - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione: OMISSIS*
OMISSIS
OMISSIS

- *indirizzo:* Comune di **DALMINE (BG)**, CAP **24044** - in **Via RAGAZZI DEL '99 n. 1**, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **2418**, Subalterno **20**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 20,00**, piano **S1**, Rendita Catastale **Euro 32,02**;

Confini dell'immobile al Piano Seminterrato

In senso orario da Nord: cortile comune e autorimessa di altra proprietà, autorimesse di altre proprietà, cortile comune.

(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F2)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 2415 di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, censiti al Subalterno 13 (Abitazione Civile - A/2 con Cantina pertinenziale), e Subalterno 20 (Autorimessa - C/6), qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trova collocato in zona territoriale urbana centrale del nucleo abitato del comune di DALMINE, provincia di Bergamo.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze si trovano altre strutture per attività commerciali e terziarie.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di relativamente epoca re-

cente (1960-1970 e successive).

La zona territoriale è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è normalmente trafficata con parcheggi in numero sufficiente.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato dell'immobile soggetto a procedura è una costruzione a destinazione residenziale con data di costruzione certa al 1968 e fine lavori con Abitabilità del 1971 che in seguito non è stata oggetto di trasformazioni o modifiche significative.

Il fabbricato, ove si trovano gli immobili oggetto di esecuzione, si sviluppa su lotto di terreno al Mappale 2418, compreso tra le vie Ragazzi del '99 e la trasversale via J.F.Kennedy e risulta disposto su 6 livelli fuori terra più un Piano Semi-interrato.

Alla abitazione si giunge a mezzo dell'accesso pedonale condominiale prospiciente la via Ragazzi del '99, mentre l'autorimessa ha accesso dall'ingresso carrale sempre attestato sulla medesima via.

La copertura del fabbricato è del tipo a lastrico solare piano.

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione promiscuo residenziale/commerciale/terziario con traffico di normale intensità e con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i principali servizi cittadini sono disponibili nel centro della località.

Caratteristiche zone limitrofe: terziarie, commerciali.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Buone

Condizioni generali del fabbricato: Buone

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **piana** materiale: **Struttura in C.A.**
condizioni: **Buone**

Manto di copertura

tipologia: **CLS** materiale: / coibentazione: **presente** condizioni: **Buone**

Solai

tipologia: **solai in C.A.** condizioni: **Discrete**

Strutture verticali

materiale: **Muratura in C.A.** condizioni: **Discrete**

te

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio /legno con e senza vetro-camere condizioni: Sufficienti
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: Discrete
Pavimentazioni interne	materiale: Parquet/Ceramica condizioni: Discrete
Portone di ingresso	tipologia: Portoncino materiale: legno condizioni: Buone
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile condizioni: Discrete

Impianti:

Citofonico	Presente audio/video
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma
Gas	tipologia: Metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: Caldaia centralizzata
Climatizzazione	Assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	1968-1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968-1971
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	-----------

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI**Identificativo Corpo 1****ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile al Sub. 13 è sviluppato al Piano Terzo del fabbricato edilizio a destinazione residenziale. Vi si accede a mezzo del percorso condominiale costituito dal vano rampa scale e ascensore collegato all'accesso principale posto sul fronte Est prospiciente la via Ragazzi del '99.

L'appartamento al Sub. 13 si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale parametrata e ragguagliata di Mq. 120,93, al lordo delle superfici dei due balconi e della cantina pertinenziale ubicata al Piano Semi-Interrato (vedasi tabelle di computo superfici in Allegato N) . Le altezze interne medie dei locali variano da a Mt. 2,70 a Mt. 3,00.

L'abitazione è composta dai locali Ingresso/Disimpegno, Soggiorno/Pranzo, Cucina abitabile, 3 Camere letto, Disimpegno Notte, Bagno e due balconi a servizio di Soggiorno e Cucina.

L'abitazione è dotata di impianto di aero-riscaldamento con caldaia centralizzata posizionata al Piano Semi-interrato del fabbricato..

L'Abitazione NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili perchè l'ingresso condominiale NON è a raso, presenta gradini che NON sono dotati di monta scale a norma.

Condizioni generali di conservazione del fabbricato: Buone

Condizioni generali di manutenzione del fabbricato: Buone

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Discrete

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Discrete

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

L'immobile al Sub. 20 è posto al Piano Seminterrato del fabbricato edilizio a destinazione residenziale e vi si accede in via esclusiva solo attraverso l'accesso carrale condominiale innestato sulla via Ragazzi del '99.

L'autorimessa si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale pari a Mq. 24.44 (vedasi tabelle di computo superfici in Allegato N) ed ha altezza interna pari a Mt. 2,20 con fronte di accesso verso Ovest.

L'immobile al Sub. 20 è accessibile e visitabile da persone diversamente abili perchè dotato di accesso a raso.

Condizioni generali di conservazione dell'Autorimessa: Discrete

Condizioni generali di manutenzione dell'Autorimessa: Discrete

3. PRATICHE EDILIZIE

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di DALMINE (BG) in data 25/03/2026 (Allegato J).

Nella data del 08/04/2026 è stato formalizzato l'accesso agli atti tramite ricezione della documentazione progettuale richiesta direttamente in via digitale dall'U.T..

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte, nella data di accesso sopraccitato, **si è potuto accertare che l'anno di ultimazione dei lavori di COSTRUZIONE del fabbricato originario è il 1971 (rilascio certificato di agibilità).**

Nota: l'ATTO DI ACQUISTO rogato dal Notaio OMISSIS ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Allegato L) riporta all'Art. 2 l'indicazione riguardante la proprietà dei beni comuni condominiali ai sensi di legge.

Segue l'elenco delle pratiche edilizie estratte dallo scrivente Esperto Stimatore previa accesso agli atti formalizzato in via telematica presso l'U.T. del Comune di DALMINE (BG):

1. Numero Pratica al protocollo **11302**

Intestazione: *OMISSIS*

Oggetto: **NULLA OSTA PER COSTRUZIONE EDILIZIA per formazione CASA DI CIVILE ABITAZIONE**

Pratica Edilizia n. **430** in data **31/08/1968** - Copia documentazione in Allegato K1

Nel plico della procedura é contenuta:

- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ CASA prot. 293 del 30/12/1971 rilasciata in data 11/12/1981** - Copia documentazione in Allegato K2

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di DALMINE (BG), lo scrivente Esperto Stimatore presenta la successiva analisi di conformità edilizia.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

L'immobile a destinazione residenziale, ovvero l'Abitazione Civile oggetto di esecuzione censita al Sub. 13, **è quasi integralmente conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici del progetto autorizzato con il **NULLA OSTA PER COSTRUZIONE EDILIZIA n. 430-1968** rilasciata dal Comune di DALMINE (BG). Nel dettaglio a quanto riportato nella planimetria rilevabile nella **Tavola n. 5** (Allegato K1) contenuta nel plico della sopraccitata autorizzazione edilizia. **Ciò a meno del diverso posizionamento della porta di accesso al locale Camera 1 che, allo stato di fatto rilevato, è posta più a Ovest rispetto alla porta di ingresso all'appartamento, sempre però sulla medesima parete.** Tale discrepanza viene ritenuta di lieve entità NON pregiudicando l'assetto planimetrico complessivo dell'immobile, il numero dei vani e la regolarità edilizia dell'alloggio.

Una leggera discrepanza planimetrica si registra in occasione della **cantina pertinenziale** che, nell'elaborato progettuale di tavola 3, appare di larghezza maggiore a quella catastale. Tale difformità, di lieve entità, si ritiene sia possibilmente riconducibile a modifiche apportate al fabbricato in corso d'opera ma non registrate progettualmente, così come ad imprecisioni di rappresentazione grafica sia edilizia che catastale.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

L'Autorimessa oggetto di esecuzione censita al Sub. 20 **è conforme** alla planimetria riportata negli elaborati grafici del progetto autorizzato con il **NULLA OSTA PER COSTRUZIONE EDILIZIA n. 430-1968** rilasciata dal Comune di DALMINE (BG). Nel dettaglio a quanto riportato nella planimetria rilevabile nella **Tavola n. 3** (Allegato K1).

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola 02b - PLANIMETRIA DELLE REGOLE - COMPONENTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti per attività di tipo residenziale - AZZONAMENTO b2.3
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 61
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare azzonamento.

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato I.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è **possibile dichiarare la conformità urbanistica** dell'immobile identificati ai Corpo 1 e 2.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Nota: si rileva che la numerazione del Mappale su cui giace il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione in atti è il n. 1313 (vedasi estratto mappa in Allegato F2) mentre il numero di mappale dei cespiti come indicato nelle visure è il 2418 (come da visure in Allegati D1-2-3). Tale differenza, si ipotizza, è da attribuirsi ad un riordino delle numerazioni dei mappali non ancora completato in tutta la documentazione agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Quota e tipologia del diritto

Proprietari esecutati **OMISSIS**

- Stato civile: **vedasi certificati anagrafici in Allegato M2**

- Regime patrimoniale: **proprietari degli immobili per la quota di 1/3 ciascuno**

NOTA: La condizione relativa alla comproprietà legale dei beni è riportata nell'ATTO DI ACQUISTO rogato dal Notaio OM/SS/S ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Atto in Allegato L - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Civile [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **DALMINE (BG)**, CAP **24044** - in **Via RAGAZZI DEL '99 n. 1**, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **2418**, Subalterno **13**, Categoria **A/2**, Classe **U**, Consistenza **6,5 vani**, piano **3°**, Rendita Catastale **Euro 486,76**;

Confini dell'immobile al Piano Terzo

In senso orario da nord: prospetto su cortile condominiale, con appartamento di proprietà diversa proprietà, ascensore, pianerottolo e scale comuni, prospetto su cortile condominiale;

Della Cantina pertinenziale: da nord, cantina di altra proprietà, con terrapieno, cantina di altra proprietà, corridoio comune;

(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F2)

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile ABITAZIONE CIVILE al Sub. 13 soggetta alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **conforme alle planimetrie catastali** estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 24/03/2026 (Allegato E). **Ciò meno della medesima lieve discrepanza già indicata a livello edilizio e relativa al diverso posizionamento della porta di accesso al locale Camera 1 che, allo stato di fatto rilevato e rispetto anche alla planimetria catastale in atti, è posta più a Ovest rispetto alla porta di ingresso all'appartamento, sempre però sulla medesima parete.** Tale discrepanza viene ritenuta di lieve entità NON pregiudicando l'assetto planimetrico complessivo dell'immobile e il numero dei vani catastali dell'unità immobiliare (Tavola UNICA rilievo peritale - Allegato C). Si suppone che la precedente proprietà degli immobili NON abbia proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali dopo aver eseguito i lavori autorizzati con il Procedimento Edilizio **NULLA OSTA PER COSTRUZIONE EDILIZIA n. 430-1968** (Allegato K1).

In merito al locale Cantina pertinenziale si rileva la coerenza dell'immobile alla planimetria catastale in atti.

Si computano nel seguito i costi necessari all'aggiornamento della planimetria catastale in atti relativa all'immobile censito al Sub. 13, operazione che l'aggiudicatario d'asta dei cespiti sarà quindi tenuto ad eseguire.

Costi DOCFA aggiornamento catastale (forfettario e precauzionale) € 600,00

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA - Subalterno 20

Quota e tipologia del diritto

Proprietari esecutati *OMISSIS*

- Stato civile: **vedasi certificati anagrafici in Allegato M2**

- Regime patrimoniale: **proprietari degli immobili per la quota di 1/3 ciascuno**

NOTA: La condizione relativa alla comproprietà legale dei beni è riportata nell'ATTO DI ACQUISTO rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Atto in Allegato L - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Comune di **DALMINE (BG)**, CAP **24044** - in **Via RAGAZZI DEL '99 n. 1**, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **2418**, Subalterno **20**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **Mq. 20,00**, piano **S1**, Rendita Catastale **Euro 32,02**;

Confini dell'immobile al Piano Seminterrato

In senso orario da Nord: cortile comune e autorimessa di altra proprietà, autorimesse di altre proprietà, cortile comune.

(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F2)

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile **AUTORIMESSA** al Sub. 20 soggetta alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **conforme alle planimetrie catastali** estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 24/03/2026 (Allegato E).

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa

dall'Avvocato *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata non è completata dalle visure catastali, delle visure ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E, F 1-2).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nella data del 25/03/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuali proprietari

Gli attuali proprietari esecutati, *OMISSIS*, **risultano possessori della quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** ovvero l'Abitazione Civile al Sub. 13, con cantina pertinenziale, e l'Autorimessa al Sub. 20 ubicate nel Comune di DALMINE (BG), via RAGAZZI DEL '99, n. 1.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio (atto derivativo)

Come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale, **e a cui si rimanda**, redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa, gli esecutati, *OMISSIS*, hanno acquistato la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno degli immobili con **atto di compravendita** rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Atto in Allegato L - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G), dal precedente proprietario il signor *OMISSIS*;

6.3 Provenienza degli immobili

Gli attuali proprietari esecutati, *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - del 05/02/2026 - Registro Particolare 3782 Registro Generale 5302 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 9699 del 28/01/2026, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore di *OMISSIS* (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), **risultavano intestatari della piena proprietà per quota 1/3 ciascuno** degli immobili siti nel Comune di DALMINE (BG), via RAGAZZI DEL '99 n. 1, ovvero l'Abitazione Civile al Sub. 13, con cantina pertinenziale, e l'Autorimessa al Sub. 20 per l' **atto di compravendita** già riportato al precedente paragrafo **6.1** così come nella dettagliata Certificazione Notarile Ventennale, **e a cui si rimanda**, redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa.

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto ed allegato alla presente relazione peritale copia del seguente atto notarile: Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 46.375/7.422 del 13 marzo 2006 - Nota trascrizione del 23/03/2006 n. R.G. 17207 n. R.P. 9714 (Atto in Allegato L - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA - Subalterno 20

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome degli attuali proprietari esecutati, *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

con riferimento alla signora *OMISSIS* e
con riferimento al signor *OMISSIS*

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2006 - Registro Particolare 9714 Registro Generale 17207 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 46375/7422 del 13/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DALMINE (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2006 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 17208 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 46376/7423 del 13/03/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in DALMINE (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 937 del 04/02/2026;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2026 - Registro Particolare 937 Registro Generale 5081 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 46376 del 13/03/2006 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in DALMINE (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4227 del 2006;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2026 - Registro Particolare 3782 Registro Generale 5302 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 9699 del 28/01/2026 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in DALMINE (BG) - Nota disponibile in formato elettronico

con riferimento al signor *OMISSIS*

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2006 - Registro Particolare 9714 Registro Generale 17207 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 46375/7422 del 13/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DALMINE (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. ISCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2015 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 13554 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZIONE LAVORO Repertorio 150/2015 del 07/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ENTRATICO (BG), SCANZOROSCIATE(BG) SOGGETTO CREDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1152 del 25/02/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE);
7. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2006 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 17208 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 46376/7423 del 13/03/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in DALMINE (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 937 del 04/02/2026;
8. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2026 - Registro Particolare 937 Registro Generale 5081 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 46376 del 13/03/2006 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in DALMINE (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4227 del 2006;
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2026 - Registro Particolare 3782 Registro Generale 5302 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 9699 del 28/01/2026 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in DALMINE (BG) - Nota disponibile in formato elettronico

Altre Formalità pregiudizievoli

Non si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli sopra elencati, così come nell'elenco formalità elencate nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa.

(Ispezione Trascrizioni/Iscrizioni in Allegato G).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Gestione condominiale:

OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Esercizio ordinario preventivo 2025-2026 pari ad **Euro 3.751,56 annui** (comprensivi di costi riscaldamento) (vedasi Allegato N2)

Spese condominiali scadute ed insolute:

Euro -476,00 alla data di redazione della perizia (vedasi Allegato N2)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Servitù, patti e obblighi: /

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato O) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell'Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **NON sussista la possibile e comoda divisibilità operabile tra gli immobili oggetto di procedura** secondo lotti separati per la vendita all'asta.

11. STATO DI POSSESSO

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ai Subb. 13 e 20 soggetti ad esecuzione e facenti parte del fabbricato a destinazione residenziale ubicato sul Mappale 2418, sono risultati OCCUPATI dagli esecutati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA - Subalterno 20

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la quali-

tà costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*, 2025

Per l'area territoriale del Comune di DALMINE (BG) ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1183,33 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/2] = 895,45 Euro/mq.**

(vedasi Tabella di computo in Allegato O).

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato O), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE - Subalterno 13

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Abitazione Civile (A/2) Sub. 13 + Cantina	120.93	1.183,33	1	143.100,10

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA - Subalterno 20

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Autorimessa (C/6) Sub. 20	24.44	895,45	1	21.884,91

Valore corpo 1 da libero	€	143.100,10
Valore corpo 1 da libero	€	21.884,91
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo dec.zioni) - Quota 1/1 ..	€	164.985,01
VALORE QUOTA 1/3 (al lordo decurtazioni)	€	54.995,003

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 10%.....	- €	16.498,50
Per aggiornamento planimetria catastale Sub. 13 (Abitazione).	- €	600,00
Per spese condominiali insolute alla data di redazione perizia	- €	476,00
TOTALE DECURTAZIONI		- € 17.574,50

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore COMPLESSIVO FINALE QUOTA 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate e nelle condizioni in cui si trova:

ABITAZIONE CIVILE con Cantina (Sub. 13) + AUTORIMESSA (Sub. 22) =
..... € **147.410,51**
(dicasi Euro Centoquarantasettemilaquattrocentodieci/51)

VALORE QUOTA 1/3 (al netto decurtazioni) € **49.136,84**

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché il fabbricato residenziale è stato ristrutturato nell'anno 1968-1971.

13. CONCLUSIONI

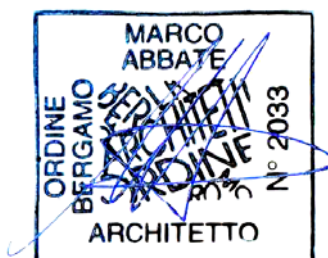
Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a DALMINE (BG), via RAGAZZI DEL '99 n. 1, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, **si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica proposta** prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **23 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5 (di 21) allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Maggio 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- | | | |
|----|------------|---|
| 1. | Allegato B | Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO (Esterni ed Interni) |
| 2. | Allegato C | Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO |
| 3. | Allegato H | Inquadramento satellitare IMMOBILI |
| 4. | Allegato I | Estratti P.G.T. DALMINE (BG) |
| 5. | Allegato O | Tabelle determinazione valore commerciale immobili |

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.

Allegato B
Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO
(Esterni ed Interni)

RILIEVO FOTOGRAFICO

IMMOBILI IN DALMINE (BG)
Via RAGAZZI DEL '99 n. 1

LOTTO UNICO

ABITAZIONE CIVILE

Foglio 7, Mappale 2418, Sub. 13, Cat. A/2
con cantina pertinenziale

AUTORIMESSA

Foglio 7, Mappale 2418, Sub. 20, Cat. C/6

RILIEVO ESTERNO FABBRICATO



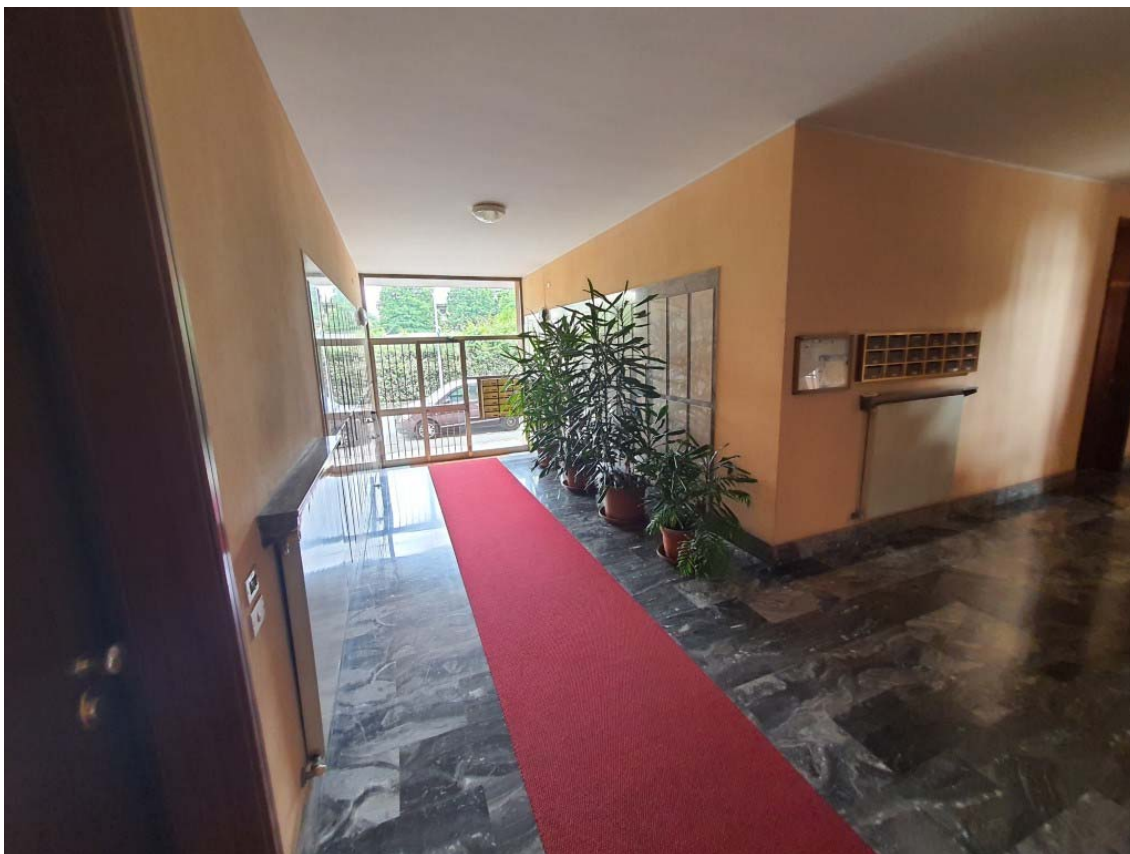
RILIEVO ESTERNO – Foto 1-3.
 Ripresa del fabbricato al civico 1 di Via Ragazzi del '99
 in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione.



RILIEVO ESTERNO – Foto 4 e 5.

Riprese esterne del fabbricato. Identificazione della posizione dell'alloggio oggetto di esecuzione (Sub. 13) sito al terzo piano del fabbricato, nell'ala interna rispetto alla via Ragazzi del '99.

RILIEVO INTERNO ABITAZIONE CIVILE AL SUB. 13



RILIEVO PARTI COMUNI – Foto 6 e 7.
Riprese dell'androne di ingresso del fabbricato, sito al piano terra-rialzato.



RILIEVO PARTI COMUNI – Foto 8-11.
Riprese della rampa scale ed ascensore del fabbricato con sbarco al terzo piano
e della porta di ingresso all'abitazione oggetto di esecuzione.



RILIEVO INTERNO – Foto 12 e 13.
Riprese del locale Ingresso-Disimpegno giorno.



RILIEVO INTERNO – Foto 14.
Ripresa della porta di accesso al locale Camera 1 dal Disimpegno-Ingresso.



RILIEVO INTERNO – Foto 15 e 16.
Riprese del locale Camera 1.



RILIEVO INTERNO – Foto 17 e 18.
Riprese del locale Soggiorno-Pranzo.



RILIEVO INTERNO – Foto 19 e 20.
Riprese dei balconi dei locali Soggiorno-Pranzo e Cucina.



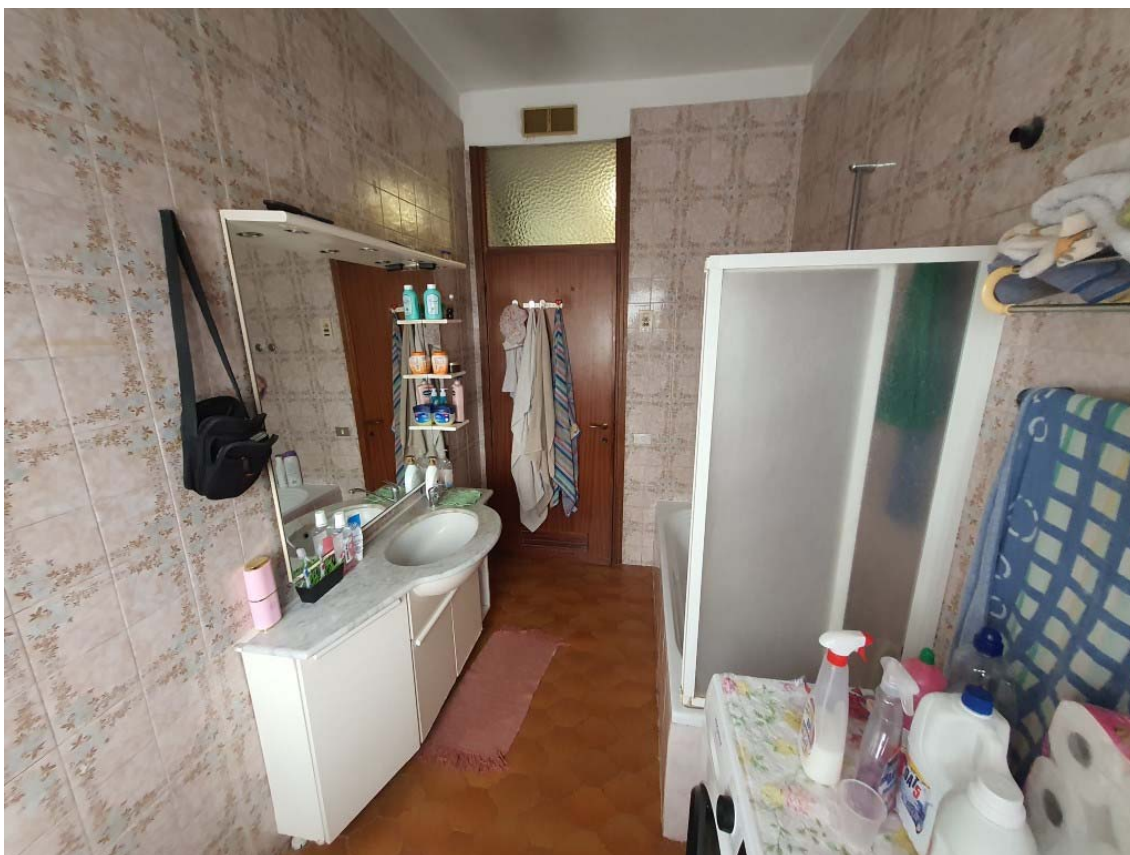
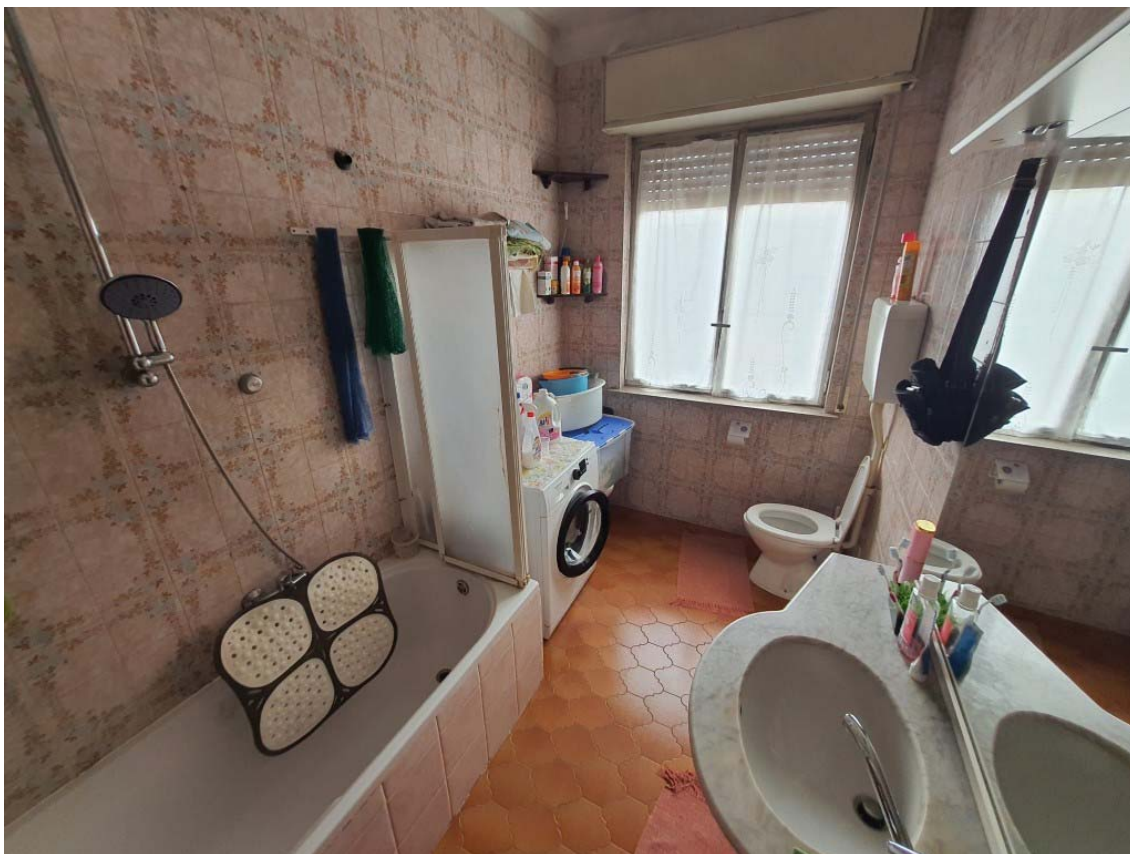
RILIEVO INTERNO – Foto 21 e 22.
Riprese del locale Cucina.



RILIEVO INTERNO – Foto 23 e 24.
Riprese del locale Disimpegno notte.



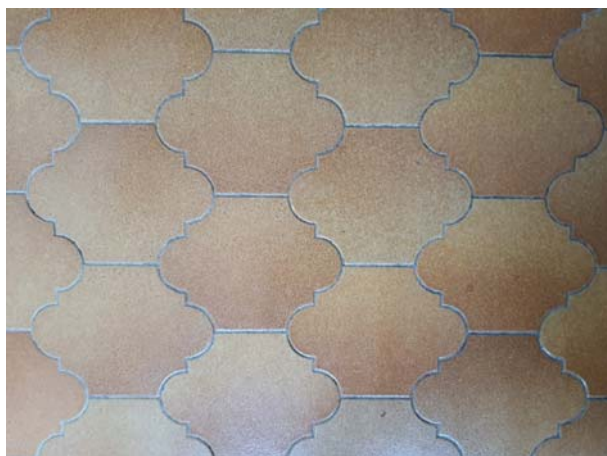
RILIEVO INTERNO – Foto 25 e 26.
Riprese del locale Camera 2.



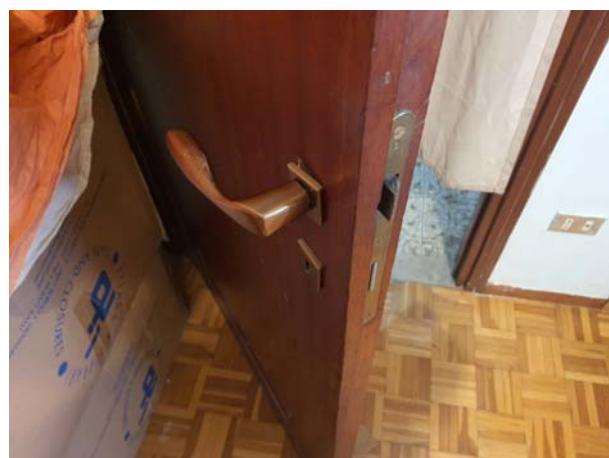
RILIEVO INTERNO – Foto 27 e 28.
Riprese del locale Bagno.



RILIEVO INTERNO – Foto 29 e 30.
Riprese del locale Camera 3.



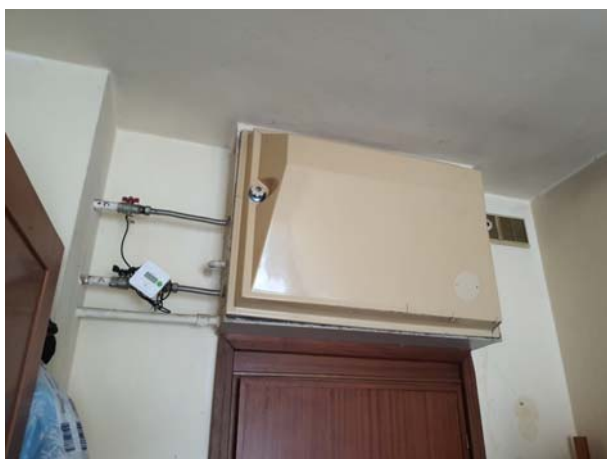
RILIEVO PARTICOLARI – Foto 31-36.
Panoramica abaco pavimentazioni/rivestimenti in ceramica e parquet.



RILIEVO PARTICOLARI – Foto 37-42.
Panoramica del portoncino di ingresso all'alloggio e delle porte interne.



RILIEVO PARTICOLARI – Foto 43-50.
 Panoramica finestre con serramenti sia in alluminio che legno, con e senza vetrocamere,
 e con avvolgibili in PVC.

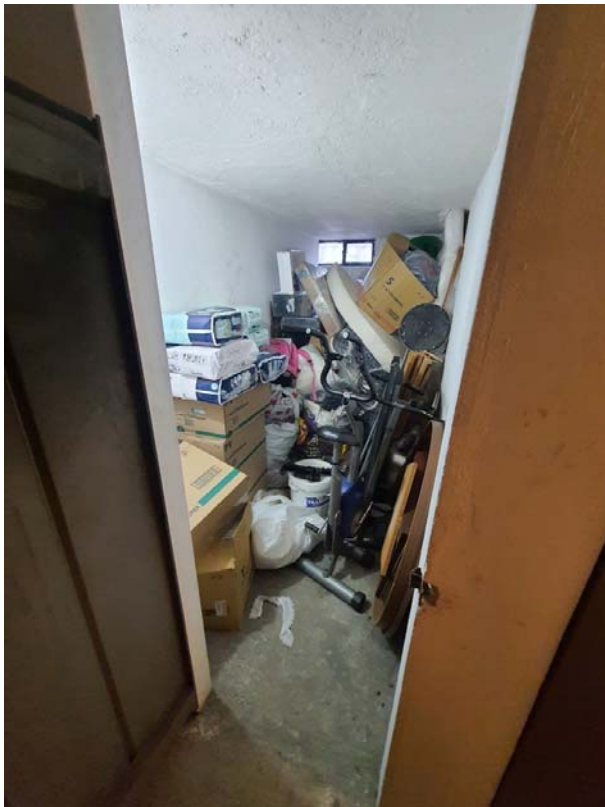


RILIEVO PARTICOLARI – Foto 51-56.

Panoramica dell'impianto di aero-riscaldamento centralizzato e della caldaia a gas per acqua sanitaria.



RILIEVO PARTICOLARI – Foto 57-62.
Dettagli dell'impianto elettrico e citofonico.



RILIEVO CANTINA PERTINENZIALE – Foto 63-66.
 Riprese del percorso di accesso condominiale e del locale Cantina al Piano Semi-interrato.

RILIEVO AUTORIMESSA AL SUB. 20



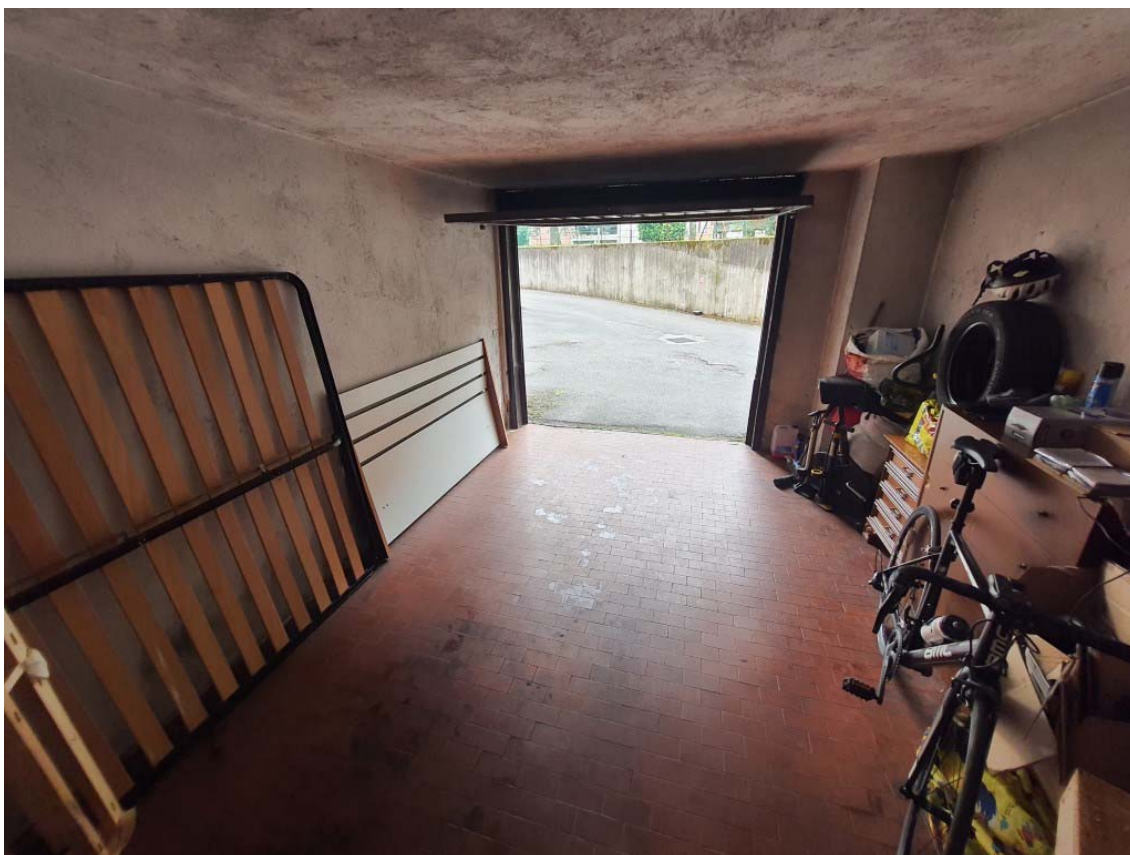
RILIEVO AUTORIMESSA – Foto 67 e 68

Riprese del percorso carrale di accesso, dalla via Ragazzi del '99, al piano semi-interrato delle autorimesse con accessi dal cortile posto sul retro del fabbricato.



RILIEVO AUTORIMESSA – Foto 69.

Ripresa esterna dell'autorimessa oggetto di esecuzione (Sub. 20), posta sul retro del fabbricato.



RILIEVO AUTORIMESSA – Foto 70 e 71.
Riprese interne dell'autorimessa oggetto di esecuzione (Sub. 20).



RILIEVO AUTORIMESSA – Foto 72 -76.
 Dettaglio della centrale termica condominiale.
 Riprese del percorso condominiale
 di accesso al piano autorimesse e cantine.

Allegato C
Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Reg.Es.Imm. n. 27/2026

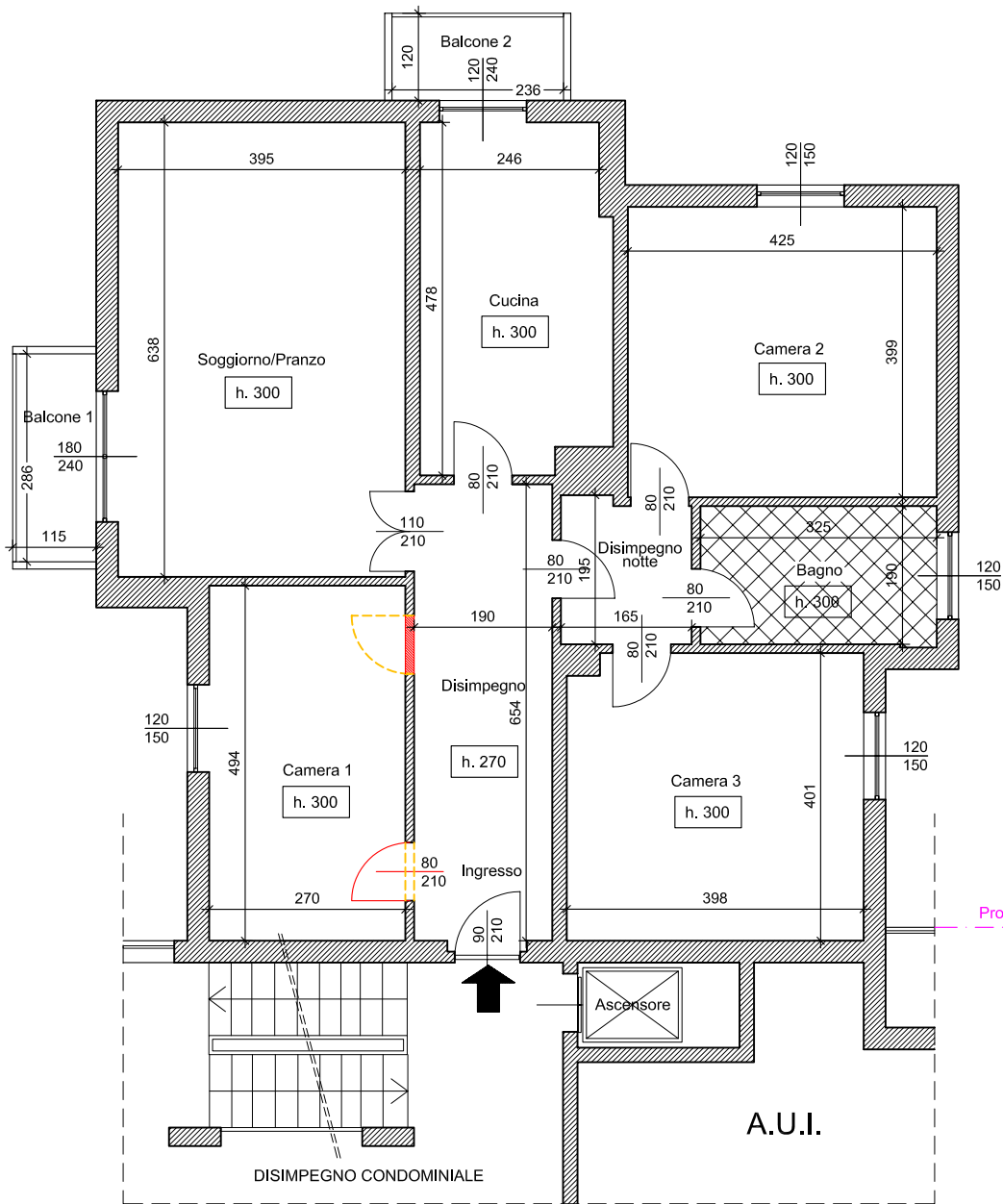
Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Angela RANDAZZO**
Esperto Stimatore (C.T.U.) Dott. Arch. Marco ABBATE

Allegati all' ELABORATO PERITALE: Planimetrie immobili oggetto di causa
siti nel Comune di DALMINE (BG),
Via RAGAZZI DEL '99, n. 1

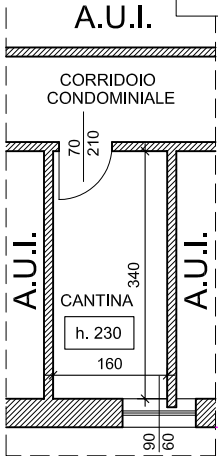
LOTTO UNICO

Corpo 1 - **ABITAZIONE ECONOMICA** identificata al **Catasto Fabbricati** al Foglio 7, Mappale **2418**, Subalterno **13**,
Categoria **A/2**, Classe **U**, Consistenza **6,5 vani**, piano **3**, Rendita Catastale **Euro 486,76**;

Corpo 2 - **AUTORIMESSA** identificata al **Catasto Fabbricati** al Foglio 7, Mappale **2418**, Subalterno **20**, Categoria **C/6**,
Classe **2**, Consistenza **Mq. 20,00**, piano **S1**, Rendita Catastale **Euro 32,02**.

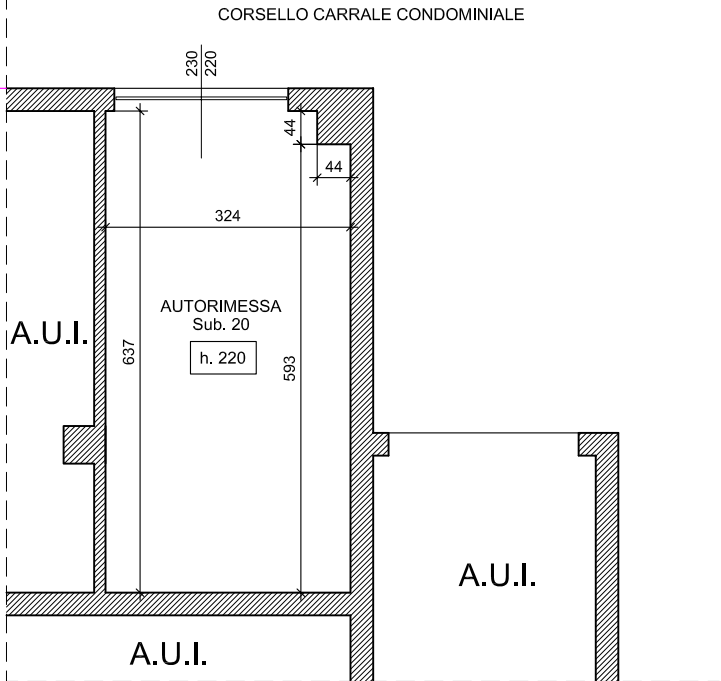


ABITAZIONE CIVILE - Sub. 13
PIANTA TERZO PIANO
con Cantina pertinenziale al P.Int.



Profilo del fabbricato

AUTORIMESSA Sub. 20
PIANTA PIANO SEMI-INTERRATO



Profilo del fabbricato

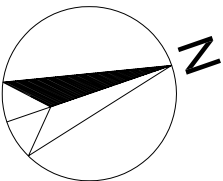


TAVOLA UNICA - SCALA 1:100
STATO DI FATTO - RILIEVO PERITALE
LOTTO UNICO
ABITAZIONE CIVILE
E AUTORIMESSA

LEGENDA DIFFORMITA' CATASTALI

Consistenza catastale coerente

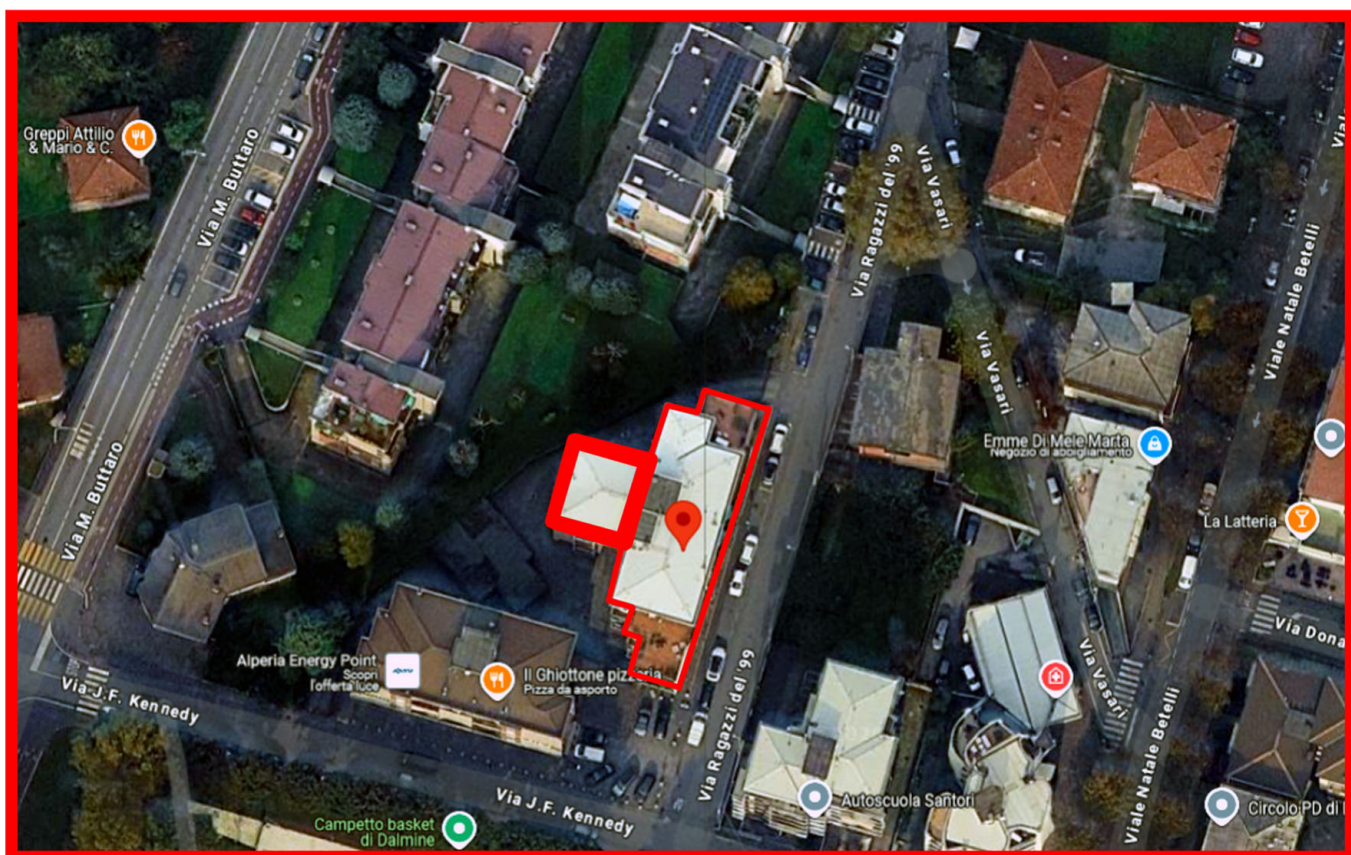
Demolizioni **NON** accatastate

Nuove costruzioni **NON** accatastate



Allegato H

Inquadramento satellitare IMMOBILI



INQUADRAMENTO TERRITORIALE SATELLITARE

Comune di DALMINE (BG)

Localizzazione fabbricato in Via Ragazzi del 99 n. 1 - Via J.F.Kennedy s.n.

ABITAZIONE CIVILE in Cat. A/2 al Foglio 7, Mappale 2418, Sub. 13

AUTORIMESSA in Cat. C/6 al Foglio 7, Mappale 2418, Sub. 20

(riprese fuori scala)

Allegato I
Estratti P.G.T. DALMINE (BG)

Allegato O

Tabelle determinazione valore commerciale immobili

TABELLE DI VALUTAZIONE COMMERCIALE

Immobili siti a DALMINE (BG) , Via RAGAZZI DEL '99 n. 1

LOTTO UNICO

- ABITAZIONE CIVILE identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Mappale 2418, Subalterno 13
- AUTORIMESSA identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Mappale 2418, Subalterno 20

Tabella 1 - COMPUTO VALORE PARAMETRICO MEDIO SUPERFICI DEL FABBRICATO					
Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato		€/mq.]
			minimo	massimo	media
Banca dati Agenzia del Territorio	A/2 - Abitazioni Civili	Vetustà 20-50	1150,00	1650,00	1400,00
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo *	A/2 - Abitazioni Civili	Vetustà 20-50	900,00	1500,00	1200,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA #	A/2 - Abitazioni Civili	Non-Recenti	900,00	1000,00	950,00
VALORE €/mq. PARAMETRICO MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA				€	1183,33
Nota *: Per immobili Semi-Recenti sono indicati quelli con vetustà tra 21 e 50 anni (Fabbricato ultimato nel 1971).					
Nota #: Per immobili Non-Recenti sono indicati quelli con vetustà tra 15 e 40 anni (Fabbricato ristrutturato nel 1996).					

Tabella 2 - ABACO DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE (UNI EN 15733:2011)
ABITAZIONE CIVILE (cat. A/2)

1) Coefficienti di differenziazione per superfici commerciali applicato per singolo vano o superficie accessoria

<i>Denominazione</i>	<i>Coefficienti</i>
Superficie netta calpestabile di locali abitabili	1,00
Muri interni portanti e non portanti	1,00
Muri esterni portanti	1,00
Cantine e soffitte agibili non abitabili	0,50
Balconi	0,30

2) Coefficienti da applicarsi alla superficie lorda totale ragguagliata A) di Tabella 3

<i>Denominazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficienti</i>
Coefficiente di differenziazione per stato di conservazione immobili	Normale	0,90
Coefficiente di differenziazione per commerciabilità	Normale	1,00
Coefficiente di differenziazione per categoria catastale/tipologia edilizia	A/2	1,00
Coefficiente di differenziazione per orientamento	Sud/Ovest/Nord	0,94
Coefficiente di differenziazione per epoca costruzione -> 1971	vetustà 55 anni	0,96
Coefficiente di differenziazione per grandezza abitazione	tra 120 e 180 Mq.	0,85

E) media coefficienti	
0,94	

Tabella 3 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Nota: il valore finale dell'immobile D) è calcolato in base alle superfici ragguagliate a partire dalle superfici lorde di pavimento dei vani e con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione riportati al punto 1) nella Tabella 2.

Computo valore commerciale: LOTTO UNICO composto da ABITAZIONE CIVILE (cat. A/2)

Immobile - Piano	Destinazione del locale	Superfici lorde *	Coeff. ti di differenziazione 1)	Sup.ci ragguagliate equivalenti
Abitazione Sub. 13 - Piano Terzo	Ingresso/Disimpegno	13,23	1,00	13,23
	Camera 1	15,55	1,00	15,55
	Soggiorno/Pranzo	29,33	1,00	29,33
	Cucina	14,78	1,00	14,78
	Disimpegno notte	4,37	1,00	4,37
	Camera 2	20,20	1,00	20,20
	Bagno	7,63	1,00	7,63
	Camera Letto 3	18,55	1,00	18,55
	Balcone 1	3,52	0,30	1,06
	Balcone 2	3,07	0,30	0,92
Abitazione Sub. 13 - Piano Semi-interrato	Cantina pertinenziale	6,06	0,50	3,03
Tot. NON ragguagliato ABITAZIONE				
		136,29		
A) Superficie TOTALE ragguagliata = [mq.]				128,65
B) Superficie differenziata IMMOBILE = [mq.] con E) pari a				
			0,94	120,93
C) Quotazione unitaria (media computata in Tabella 1) [€/mq.]				1183,33
D) VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE (B x C) = [€]				143100,10

*Nota * : Sup.lorda= Sup.netta calpestabile + spessore di muri divisorii interni e semi spessore muri portanti interni ed esterni perimetrali.
(Computo eseguito su documentazione planimetrica catastale agli atti e verificata dal rilievo diretto dell'immobile)*

Tabella 4 - VALUTAZIONE COMMERCIALE SUPERFICIE AUTORIZIMESSA - Sub. 20 - Cat. C/6						
Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato		[€/mq.]	media
			minimo	massimo		
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo --> DALMINE (BG)	C6 -Autorimessa	Normale	10000,00	20000,00		15000,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA --> DALMINE (BG)	C6 -Autorimessa	Normale	14000,00	16000,00		15000,00
A VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA A CORPO DELL'AUTORIZIMESSA				€	15000,00	
B segue il VALORE PARAMETRICO MEDIO		€/mq. di autorimessa = A/ sup. standard mq.	13,75		€	1090,91
C Val. €/mq. Banca dati Agenzia Territorio --> DALMINE (BG)	C6 -Autorimessa	Normale	600,00	800,00		700,00
D VALORE COMMERCIALE €/mq. AUTORIZIMESSA Media valori (B+C)/2				€	895,45	
E Superficie della AUTORIZIMESSA in esame		Sub. 20	Mq.			24,44
F VALORE COMMERCIALE della AUTORIZIMESSA (DxE) =				€	21884,91	