



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 261/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori
Codice fiscale: CLRNDR72A27A794F
Studio in: Via Roma 86 - Ponte S. Pietro
Telefono: 035612296
Fax: 035612296
Email: arch.andreacolori@gmail.com
Pec: andrea.colori@archiworldpec.it



Beni in **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
Via Bravi SNC

INDICE

Lotto: 001 - AUTORIMESSA - SUB 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 44	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adegamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15

Lotto: 002 - AUTORIMESSA - SUB 45

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	16
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 45	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adegamenti e correzioni della stima	23
Prezzo base d'asta del lotto	23

Lotto: 003 - AUTORIMESSA - SUB 62

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62	24
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62	24
3. PRATICHE EDILIZIE	26
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27

Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo:.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.....	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima.....	30
Fonti d'informazione.....	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 004 - AUTORIMESSA - SUB 74

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	32
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.....	32
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE.....	32
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.....	32
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	35
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo:.....	36

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 74	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi	38
Adegamenti e correzioni della stima	39
Prezzo base d'asta del lotto	39

Lotto: 005 - AUTORIMESSA - SUB 75

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	40
2. DESCRIZIONE	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	40
3. PRATICHE EDILIZIE	41
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	42
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	42
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	42
5. CONFORMITÀ CATASTALE	43
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	43
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
Corpo:	43
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	43
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44
Corpo: AUTORIMESSA SUB. 75	44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	45

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	45
Criterio di stima	45
Fonti d'informazione	45
Valutazione corpi.....	45
Adegualiamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2025 alle 9:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori

Data nomina: 04-07-2025

Data giuramento: 08-07-2025

Data sopralluogo: 27-07-2025



Beni in Terno D'isola (BG)
Via Bravi SNC



Lotto: 001 - AUTORIMESSA - SUB 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 44.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 2952, subalterno 44, indirizzo via Bravi SN, piano S1, comune TERNO D'I-SOLA, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 MQ., superficie 14 MQ., rendita € 28.92

Confini: A PARTIRE DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' COMUNE SUB 1 SU DUE LATI (CORSELLO COMUNE), ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 42, E ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 43

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri, STAZIONE FERROVIARIA poche centinaia di metri



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA SUB. 44**

L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN'AUTORIMESSA INTERRATA DOTATA DI IMPIANTO ELETTRICO (LAMPADA DI ILLUMINAZIONE BOX) E PAVIMENTATA CON PIASTRELLE

Superficie complessiva di circa mq **16,20**

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1996**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **44**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 (VARIABILE)** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola basculante accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalina a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 122/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1995 al n. di prot. 7700

Rilascio in data 12/05/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 11/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/03/1999 al n. di prot.

NOTE: PRATICA EDILIZIA SOSPESA

Numero pratica: 23/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/1999 al n. di prot. 4712

NOTE: TAVOLE GRAFICHE IRREPERIBILI DALL'ARCHIVIO COMUNALE

Numero pratica: 60/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 7802

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 44.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

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

Note: si è riscontrata la conformità confermando piccole differenze di superficie tra quelle riportate sulle tavole e le effettive.

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 44.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 18 del 26/06/2025
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 33 del 25/07/2024
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: AUTORIMESSA SUB. 44.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: ESISTE UNA PICCOLA IMPERFEZIONE PER L'ASSENZA NELLA PLANIMETRIA DI SEMIPILASTRI ADDOSSATI ALLA PARETE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/2006.** 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 16/11/2006 al 25/01/2007. 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 25/01/2007 al 24/10/2012. 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 24/10/2012 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.932,51; Importo capitale: € 98.150,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/01/2016 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 27.111,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA SUB. 44

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: AUTORIMESSA SUB. 44

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 150/200 € annui.**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:** € 952,90.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CANCELLO CARRALE DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE AUTOMATIZZATO**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:** AUTORIMESSA SUB. 44

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	16,20	1,00	16,20
		16,20		16,20

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terno d'Isola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terno d'Isola e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA SUB. 44. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.340,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	16,20	€ 700,00	€ 11.340,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.340,00
Valore Finale			€ 11.340,00
Valore corpo			€ 13.170,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.170,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
AUTORIMESSA SUB. 44	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,20	€ 13.170,00	€ 13.170,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 658,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 270,00

arrotondamento € -241,50

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.000,00

Valore diritto e quota € 12.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.000,00



Lotto: 002 - AUTORIMESSA - SUB 45



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 45.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Usufrutto
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 2952, subalterno 45, indirizzo via Bravi SN, piano S1, comune TERNO D'ISOLA, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 MQ., superficie 15 MQ., rendita € 30.99

Confini: A PARTIRE DASUD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' COMUNE SUB 1 SU TRE LATI (CORSELLO COMUNE E ACCESSI COMUNI), ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 46

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri, STAZIONE FERROVIARIA poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB. 45**

L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN'AUTORIMESSA INTERRATA DOTATA DI IMPIANTO ELETTRICO (LAMPADA DI ILLUMINAZIONE BOX) E PAVIMENTATA CON PIASTRELLE

Superficie complessiva di circa mq **16,70**

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1996**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **44**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 (VARIABILE)** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completa to in opera condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola basculante accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalina a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 122/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1995 al n. di prot. 7700

Rilascio in data 12/05/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 11/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/03/1999 al n. di prot.

NOTE: PRATICA EDILIZIA SOSPESA

Numero pratica: 23/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/1999 al n. di prot. 4712

NOTE: TAVOLE GRAFICHE IRREPERIBILI DALL'ARCHIVIO COMUNALE

Numero pratica: 60/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 7802

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 45.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

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

Note: si è riscontrata la conformità confermando piccole differenze di superficie tra quelle riportate sulle tavole e le effettive.

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 45.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 18 del 26/06/2025
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 33 del 25/07/2024
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: AUTORIMESSA SUB. 45.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: ESISTE UNA PICCOLA IMPERFEZIONE PER L'ASSENZA NELLA PLANIMETRIA DI SEMIPILASTRI ADDOSSATI ALLA PARETE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/2006.** 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 16/11/2006 al 25/01/2007. 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 25/01/2007 al 24/10/2012. 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 24/10/2012 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.932,51; Importo capitale: € 98.150,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/01/2016 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 27.111,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA SUB. 45

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: AUTORIMESSA SUB. 45

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 150/200 € annui.**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:** € 1195.52.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CANCELLO CARRALE DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE AUTOMATIZZATO**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:** AUTORIMESSA SUB. 45

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	16,70	1,00	16,70
		16,70		16,70

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terno d'Isola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terno d'Isola e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA SUB. 45. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.690,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,70	€ 700,00	€ 11.690,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.690,00
Valore Finale			€ 11.690,00
Valore corpo			€ 13.345,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.345,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB. 45	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,70	€ 13.345,00	€ 13.345,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 667,25
--	----------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 270,00
---	----------

arrotondamento	€ -407,75
----------------	-----------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 12.000,00
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 12.000,00
------------------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.000,00
---	-------------



Lotto: 003 - AUTORIMESSA - SUB 62

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Usufrutto
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 2952, subalterno 62, indirizzo via Bravi SN, piano S1, comune TERNO D'I-SOLA, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 MQ., superficie 17 MQ., rendita € 35.12

Confini: A PARTIRE DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB 63 ALTRA PROPRIETA' PRIVATA, SUB. 70 ALTRA PROPRIETA' PRIVATA, SUB 61 ALTRA PROPRIETA' PRIVATA, PROPRIETA' COMUNE SUB 1 (CORSELLO COMUNE).

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri, STAZIONE FERROVIARIA poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB. 62**

L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN'AUTORIMESSA INTERRATA DOTATA DI IMPIANTO ELETTRICO (LAMPADA DI ILLUMINAZIONE BOX) E PAVIMENTATA CON PIASTRELLE

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1996**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **62**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 (VARIABLE)** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola basculante accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalina a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1996
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 122/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1995 al n. di prot. 7700

Rilascio in data 12/05/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 11/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/03/1999 al n. di prot.

NOTE: PRATICA EDILIZIA SOSPESA

Numero pratica: 23/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/1999 al n. di prot. 4712

NOTE: TAVOLE GRAFICHE IRREPERIBILI DALL'ARCHIVIO COMUNALE

Numero pratica: 60/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 7802

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

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

Note: si è riscontrata la conformità confermando piccole differenze di superficie tra quelle riportate sulle tavole e le effettive.

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 62.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 18 del 26/06/2025
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 33 del 25/07/2024
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: AUTORIMESSA SUB. 62.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: ESISTE UNA PICCOLA IMPERFEZIONE PER L'ASSENZA NELLA PLANIMETRIA DI SEMIPILASTRI ADDOSSATI ALLA PARETE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/2006.** 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 16/11/2006 al 25/01/2007. 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 25/01/2007 al 24/10/2012. 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 24/10/2012 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.932,51; Importo capitale: € 98.150,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/01/2016 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 27.111,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA SUB. 62

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: AUTORIMESSA SUB. 62

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 150/200 € annui.**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:** € 1373.41.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CANCELLO CARRALE DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE AUTOMATIZZATO**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:** AUTORIMESSA SUB. 62

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terno d'Isola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terno d'Isola e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA SUB. 62. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore Finale			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB. 62	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 14.500,00	€ 14.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 270,00

ARROTONDAMENTO € -505,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.000,00

Valore diritto e quota € 13.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.000,00



Lotto: 004 - AUTORIMESSA - SUB 74



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Usufrutto
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 2952, subalterno 74, indirizzo via Bravi SN, piano S1, comune TERNO D'ISOLA, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 MQ., superficie 20 MQ., rendita € 41.32

Confini: A PARTIRE DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB. 75 ALTRA PROPRIETA' PRIVATA, PROPRIETA' COMUNE SUB 1 (CORSELLO COMUNE), ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 73, E ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 66

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri, STAZIONE FERROVIARIA poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB. 74**

L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN'AUTORIMESSA INTERRATA DOTATA DI IMPIANTO ELETTRICO (LAMPADA DI ILLUMINAZIONE BOX) E PAVIMENTATA CON PIASTRELLE

Superficie complessiva di circa mq **22,40**

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1996**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **44**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 (VARIABLE)** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola basculante accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalina a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 122/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1995 al n. di prot. 7700

Rilascio in data 12/05/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 11/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/03/1999 al n. di prot.

NOTE: PRATICA EDILIZIA SOSPESA

Numero pratica: 23/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/1999 al n. di prot. 4712

NOTE: TAVOLE GRAFICHE IRREPERIBILI DALL'ARCHIVIO COMUNALE

Numero pratica: 60/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 7802

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

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

Note: si è riscontrata la conformità confermando piccole differenze di superficie tra quelle riportate sulle tavole e le effettive.

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 74.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 18 del 26/06/2025
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 33 del 25/07/2024
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: AUTORIMESSA SUB. 74.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: ESISTE UNA PICCOLA IMPERFEZIONE PER L'ASSENZA NELLA PLANIMETRIA DI SEMIPILASTRI ADDOSSATI ALLA PARETE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/2006.** 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 16/11/2006 al 25/01/2007. 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 25/01/2007 al 24/10/2012. 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 24/10/2012 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.932,51; Importo capitale: € 98.150,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/01/2016 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 27.111,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA SUB. 74

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: AUTORIMESSA SUB. 74

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 150/200 € annui.**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:** € 1152,15.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CANCELLO CARRALE DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE AUTOMATIZZATO**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:** AUTORIMESSA SUB. 74

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	22,40	1,00	22,40
		22,40		22,40

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terno d'Isola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terno d'Isola e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA SUB. 74. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	22,40	€ 700,00	€ 15.680,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.680,00
Valore Finale			€ 15.680,00
Valore corpo			€ 15.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
AUTORIMESSA SUB. 74	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,40	€ 15.340,00	€ 15.340,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 767,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 270,00

ARROTONDAMENTO € -303,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.000,00

Valore diritto e quota € 14.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.000,00



Lotto: 005 - AUTORIMESSA - SUB 75

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 75.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Usufrutto
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 2952, subalterno 75, indirizzo via Bravi SN, piano S1, comune TERNO D'ISOLA, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 MQ., superficie 18 MQ., rendita € 37.18

Confini: A PARTIRE DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' COMUNE SUB 1 (CORSELLO E ACCESSO COMUNE), ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 74, E ALTRA PROPRIETA' PRIVATA SUB. 67

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri, STAZIONE FERROVIARIA poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB. 75**

L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN'AUTORIMESSA INTERRATA DOTATA DI IMPIANTO ELETTRICO (LAMPADA DI ILLUMINAZIONE BOX) E PAVIMENTATA CON PIASTRELLE



Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1996**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **44**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 (VARIABLE)** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completa to in opera condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola basculante accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalina a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 122/95

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Nuova costruzione edificio plurifamiliare**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data **16/12/1995** al n. di prot. **7700**

Rilascio in data **12/05/1996** al n. di prot.

Numero pratica: 11/1999

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**

Per lavori: **variante**

Oggetto: **variante**

Presentazione in data **02/03/1999** al n. di prot.

NOTE: **PRATICA EDILIZIA SOSPESA**

Numero pratica: 23/1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/1999 al n. di prot. 4712

NOTE: TAVOLE GRAFICHE IRREPERIBILI DALL'ARCHIVIO COMUNALE

Numero pratica: 60/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 7802

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 75.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superficie interna non conforme

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria autorimessa da aggiornare

Oneri di regolarizzazione	
planimetria da aggiornare	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: non si è riscontrata la conformità confermando differenze di superficie tra quelle riportate sulle tavole e le effettive.

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB. 75.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 18 del 26/06/2025
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 33 del 25/07/2024
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: AUTORIMESSA SUB. 75.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bravi SNC

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

Note: SI RISCONTRA LA CONFORMITA' CATASTALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/2006.** 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 16/11/2006 al 25/01/2007. 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 25/01/2007 al 24/10/2012. 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 24/10/2012 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.932,51; Importo capitale: € 98.150,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/01/2016 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 27.111,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA SUB. 75

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: AUTORIMESSA SUB. 75

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 150/200 € annui.

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: € 1152,15.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: CANCELLO CARRALE DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE AUTOMATIZZATO

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: AUTORIMESSA SUB. 75

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terno d'Isola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terno d'Isola e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA SUB. 75. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Terno D'isola (BG), Via Bravi SNC**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore Finale			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
AUTORIMESSA SUB. 75	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 14.500,00	€ 14.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

arrotondamento

€ -275,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 12.000,00

Valore diritto e quota

€ 12.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.000,00

Allegati

ALL. 1 DOC. FOTO_PLANIMETRIE_VISURE_CATASTALI LOTTI 1-2-3-4-5

ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE LOTTI 1-2-3-4-5

ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTI 1-2-3-4-5

ALL. 4 SUCCINTA

ALL. 5 PERIZIA PRIVACY

ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

15-09-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Andrea Colori