



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 447/2025



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino

**Codice fiscale:** PRSVLR74H63A794E

**Partita IVA:** 03015880168

**Studio in:** Via Papa Giovanni Xxiii 18 - 24030 Mozzo

**Fax:** 347 5609475

**Email:** valeria.prestopino@gmail.com

**Pec:** valeria.prestopino@archiworldpec.it



Beni in Dalmine (BG)  
Località/Frazione  
Via Provinciale 14

## INDICE

Lotto: 001

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



### INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 23-04-2026 alle 10:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



### INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino  
**Data nomina:** 14-11-2015  
**Data giuramento:** 27-11-2025  
**Data sopralluogo:** 13-01-2026



**Cronologia operazioni peritali:** La sottoscritta, insieme al custode, ha eseguito un primo accesso in data 29-12-2025: durante tale sopralluogo non è stato possibile accedere ai beni poichè l'esecutata Sig.ra OMISSIS non si è presentata. Successivamente si è riusciti a prendere contatto solo telefonico con il Sig. OMISSIS - sublocatario dell'appartamento. Si è fissato quindi un secondo sopralluogo in data 13-01-2026 alla presenza di un conoscente in quanto il OMISSIS era all'estero



Beni in Dalmine (BG)  
Via Provinciale 14

### Lotto: 001

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A\_ Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, via Provinciale 14

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

##### Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 3, particella 376, subalterno 6, indirizzo Via Provinciale 14, piano T, comune Dalmine, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 206,58

Derivante da: VARIAZIONE del 28/11/1980 in atti dal 28/01/1999 SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA L. 449/97 (n.5808/1980)

Confini: confini: altre proprietà e parti comuni

Note: l'unità immobiliare è individuata al civico 14F

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS), foglio 3, particella 376, subalterno 30, indirizzo Via Provinciale 14, piano T, comune Dalmine, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 19,21

Derivante da: VARIAZIONE del 28/11/1980 in atti dal 28/01/1999 DIVISIONE L. 449/97 (n. 5805/1980)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: DALMINE (D245) (BG) Tipo Denuncia: Variazione Anno 1980 Numero 582/1 Tipo Denuncia: Variazione Anno 1980 Numero 583/1 Tipo Denuncia: Variazione Anno 1980 Numero 584/1 Tipo Denuncia: Variazione Anno 1980 Numero 585/1

Confini: confini: altre proprietà e cortile comune

Note: L'unità immobiliare è individuata fisicamente al civico 22C

#### 2. DESCRIZIONE

##### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La Via Provinciale è una strada importante che attraversa Dalmine collegando varie frazioni con il centro cittadino e con i principali assi viari della zona. Dalmine si trova a circa 10 km a sud-ovest di Bergamo e 50 km a est di Milano. È ben collegata tramite strade provinciali e l'autostrada A4 Milano-Venezia che passa poco più a sud-ovest del centro cittadino. Via Provinciale è un'arteria urbana piuttosto trafficata, fondamentale per la mobilità interna a Dalmine e per i collegamenti con Bergamo, Treviglio e oltre. Lungo questo asse si trovano sia aree residenziali sia piccole attività commerciali o servizi di quartiere, e la strada è servita dal trasporto pubblico

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro Rosso.

**Servizi offerti dalla zona:** università di Dalmine \_ UNIBG (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco del Brembo.

**Attrazioni storiche:** Villaggio Operaio di Crespi D'Adda, Mura venete a Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A4 \_ casello di Dalmine 3,5 km, fermata autobus Locatelli 10 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A\_ Abitazione**

L'unità immobiliare in oggetto è posta in un complesso immobiliare denominato condominio "Acquaroli", che si affaccia sulla strada provinciale SS470, una strada ad alta percorrenza e molto trafficata.

L'accesso all'unità immobiliare, essendo posta al piano terra, avviene da un percorso pedonale consominiale. ed è individuata con il civico 14F.

L'abitazione è costituita da una zona giorno, un bagno, due stanze e un piccolo ripostiglio. Vi è inoltre un piccolo cortile di proprietà. Le finiture in generale dell'abitazione sono di scarsa qualità e in mediocri condizioni. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo, così come la porta d'ingresso che è preceduta da una cancellata in ferro di protezione. Il riscaldamento è autonomo. La portafinestra della zona giorno consente di poter uscire sul cortile comune, posto sul lato opposto dell'ingresso, da cui si accede anche al box di proprietà. Sono presenti nell'appartamento macchie di umidità soprattutto sui soffitti.

Al momento del sopralluogo, il cortile di pertinenza risulta essere recintato in modo differente rispetto a quanto indicato a catasto, ovvero risulta esser stato incluso nella proprietà anche una parte condominiale: si dovrà pertanto procedere a ripristinare i confini corretti. Tale errore risulta essere indicato anche nelle uniche pratiche rinvenute in comune. Si ritiene valido come confine quello indicato nella scheda catastale allegata all'atto di compravendita

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 F; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3/piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 piani e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, ad un primo sguardo dall'esterno sembra in discrete condizioni sebbene vi sia la presenza di cavi elettrici ed altri impianti che corrono lungo le facciate. Ad un'analisi più approfondita si denota uno stato generale mediocre, di parziale mancanza di ordine, pulizia soprattutto nei camminamenti condominiali.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non valutabile
Note	Non è stata reperita alcuna conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia
Stato impianto	scarso
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

vista esterna

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

cortile di pertinenza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

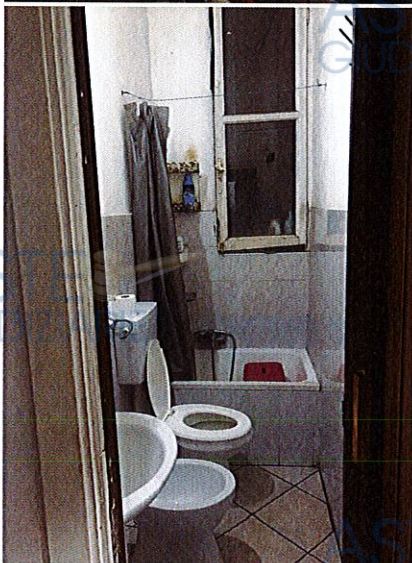
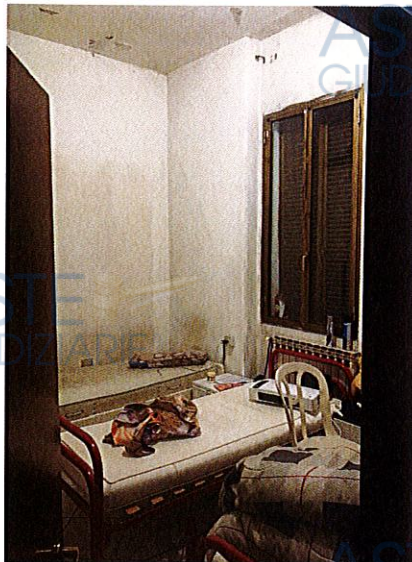
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 6  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: CILA prot 17848**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere in sanatoria

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 31/05/2018 al n. di prot. 17848

**Numero pratica: CILA PROT 18854**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 18854

NOTE: gli interventi eseguiti non richiedono il rilascio di nuova agibilità. Non essendo stata rinvenuta alcuna pratica iniziale di costruzione del complesso immobiliare non è stata reperita nemmeno alcuna agibilità

**Numero pratica: CILA prot 18854**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 11/06/2018 al n. di prot. 0018854

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A\_Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, via Provinciale 14**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono indicati i gradini che consentono l'uscita dalla portafinestra sul cortile coi box. Non è stata realizzata una porta nel bagno. Diverse misure delle stanze e dell'altezza

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: gradini esterni, rappresentazione grafica corretta del cortile di proprietà, misure corrette

**Oneri di regolarizzazione**

SCIA IN SANATORIA _ diritti di segreteria e sanzione per difformità opere interne ed esterne	€ 1.666,00
TECNICO ABILITATO per incarico presentazione pratica in sanatoria	€ 2.500,00
TECNICO ABILITATO per presentazione agibilità ed eventuali certificazioni richieste dal comune	€ 2.500,00

**Totale oneri: € 6.666,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Tra pratica edilizia e il rilievo sono state riscontrate delle differenti misure degli ambienti interni, alcune delle quali rientranti nelle tolleranze del 5% secondo quanto stabilito dal Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in L. 105/2024). Altre misurazioni come ad esempio l'altezza, non rientrano nelle tolleranze e non risulta esser stato realizzata una porta divisoria nel bagno tra lavabo e sanitari. Inoltre in nessuna pratica non sono stati indicati i due gradini presenti nella portafinestra che da sul cortile dei box. In comune non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia inerente la costruzione del complesso immobiliare nè alcuna agibilità, pertanto l'unità immobiliare risulta privo Nella pratica edilizia si è inoltre riscontrato che una parte del passaggio pedonale condominiale che conduce all'ingresso principale è stato inglobato nel cortile di pertinenza. Non essendo stata ceduta nessuna porzione condominiale all'esecutata, (l'amministratore non ha fornito alcuna documentazione in merito ne sono stati rinvenuti atti), si ritiene non valido quanto indicato nella pratica: pertanto i confini di proprietà corretti sono quelli indicati nella scheda catastale allegata all'atto e pertanto dovrà esser modificato la recinzione del cortile



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A\_ Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, via Provinciale 14**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Comune n.115 del 20-12-2011
Zona omogenea:	tessuto urbano consolidato d2
Norme tecniche di attuazione:	ambiti per attività produttive, direzionali, terziarie, ricettive e multifunzionali _ d2: Art PDR 64 e 69 Ambienti di attenzione e reciprocità :Art PDR 67
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,46 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12 M



#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A\_ Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, via Provinciale 14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna , pertanto a seguito di protocollazione di scia in sanatoria dovrà poi far seguito nuova scheda catastale aggiornata

Regularizzabili mediante: nuovo DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna, diversa altezza dei locali e gradini esterni

##### Oneri di regolarizzazione

NUOVO DOCFA	€ 600,00
<b>Totale oneri: € 600,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 09/12/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in forza di successione ex lege al Sig. OMISSIS, ( per la quota 1/2) deceduto il 19-10-1999, come da dichiarazione di successione trascritta a Bergamo il 27-11-2006 ai nn. 75276/44699

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 09/12/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in forza della successione ex lege alla sig.ra OMISSIS per la quota 2/3, deceduta in data 23-04-2014, dichiarazione di successione trascritta a Bergamo il 05-02-2015 ai nn 4029/2751

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/03/1981 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquistano da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/12/2015 al 18/09/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: \_con atto di modifica di denominazione sociale del 30-06-2017 del Notaio S. Finardi rep n. 14747/9484 la so-



cietà cambia nome e diventa "OMISSIS con sede in Treviolo Via Fratelli Bandiera n 2 - acquista da OMISSIS - si richiamano i patti speciali indicati nell'atto di vendita del 24-03-1981 Notaio Paganoni Maria Rep 5562/1100

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquista da OMISSIS & C. sas Viene specificato nel presente atto che il subalterno 711 della particella 376 individua il bene comune non censibile (corridoio) comune ai subalterni 722 e 723; - il subalterno 721 della particella 376 individua il bene comune non censibile (corridoio) comune ai subalterni 713 e 720. si fa riferimento a condizioni e servitu' contenuti e riportati nell'atto del 9 dicembre 2015 del notaio stefano finardi di trevigio (bg), repertorio n. 8960, raccolta n. 5788, registrato a bergamo il 22 dicembre 2015 al n. 43081, serie 1t e trascritto a bergamo il 23 dicembre 2015 ai nn. 52772/36764

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2019 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 147.900,00; Importo capitale: € 87.000,00; Note: Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica ha ceduto il credito ad OMISSIS. Durata 30 anni.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/10/2015 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_ Abitazione

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** A\_ Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Provinciale 14**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 385,00 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 1128,00 €. L'amministratore del Condominio ha inviato soltato il consuntivo delle spese approvate relative fino al 2024 e non quelle aggiornate, pertanto il valore indicato non indica eventuali spese insolte nel 2025

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A\_ Abitazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sul rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
cortile/terrazzo	sup lorda di pavimento	23,00	0,25	5,75
		<b>86,00</b>		<b>68,75</b>

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Dalmine periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**Accessori:**

A\_ Abitazione  
1. Box

Posto al piano terra  
Valore a corpo: € 5000

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS contratto sub locazione.

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: il Sig. OMISSIS detiene un contratto di affitto regolarmente trascritto di sublocazione con la Sig.ra OMISSIS

A sua volta la Sig.ra OMISSIS ha un contratto di affitto con l'esecutata Sig.ra OMISSIS, contratto

stipulato in data 29/10/2019 registrato con n. 4674 serie 3T all'ufficio del Registro di Treviso. Non è stato possibile verificare quanto stipulato in tale contratto in particolare modo verificare se è consentita la sublocazione, in quanto l'esecutata è risultata irreperibile. Il contratto è regolarmente registrato. Il canone di affitto stabilito dalla Sig.ra OMISSIS è DI 1800,00€ annui. Considerato lo stato dei luoghi è da considerarsi idoneo. Il custode ha provveduto in data 13/02/2026 ad inviare alla Sig.ra OMISSIS e Sig.ra OMISSIS, e per conoscenza al Sig. OMISSIS distetta del contratto a partire dalla data del 31-10-2027

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo e Treviso;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie operanti sul territorio, borsino immobiliare, "Case e terreni", Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): beni simili per destinazione principale e per condizioni sono venduti tra i 600€/mq e 850 €/mq.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A\_ Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Dalmine (BG), Via Provinciale 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	63,00	€ 650,00	€ 40.950,00
cortile/terrazzo	5,75	€ 650,00	€ 3.737,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.125,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 48.125,00</b>
Valore corpo			€ 48.125,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 53.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.125,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A_ Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	68,75	€ 53.125,00	€ 53.125,00



con annesso Box



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.968,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.266,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 37.890,25

Valore diritto e quota € 37.890,25

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.890,25



**Allegati**

01\_visure e schede catastali

02\_rilievo

03\_atto di proprietà

04\_contratto d'affitto

05\_contratto di sublocazione

06\_spese condominiali

07\_rilievo fotografico



26-02-2026



L'Esperto alla stima  
Arch. Valeria Prestopino

