



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 145/2024



PROMOSSA DA

CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Piersandro Galizzi
Codice fiscale: GLZPSN61L06A794D
Studio in: Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo
Telefono: 331-2685267
Email: p.galizzi@virgilio.it
Pec: piersandro.galizzi@geopec.it





Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione



INDICE

Lotto: 001 - Abitazione economica con due autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
Corpo: C	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	9
Corpo: C	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
Corpo: C	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: A	14
Corpo: B	15
Corpo: C	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A	16
Corpo: B	16
Corpo: C	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A	19
Corpo: B	19
Corpo: C	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: A	20

Pag. 2

Piersandro Galizzi Geometra



Corpo: B	21
Corpo: C	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
Corpo: A	22
Corpo: B	22
Corpo: C	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	23
Adeguamenti e correzioni della stima	24
Prezzo base d'asta del lotto	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2024 alle 10:00
Creditore Procedente:
Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Piersandro Galizzi

Data nomina: 04-05-2024

Data giuramento: 06-05-2024

Data sopralluogo: 13-06-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 13maggio2024, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e delle planimetrie degli immobili oggetto di stima. Successivamente, in data 14maggio2024, il C.T.U. presentava formale richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Capriate San Gervasio. Nel frattempo veniva concordata con il Custode Giudiziario la data del sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 13giugno2024. Come stabilito il giorno 13giugno2024, alle ore 09,30, in Capriate San Gervasio, Via Carlo Pezzi, 11, il sottoscritto si recava presso l'immobile dei debitori. Insieme al Custode Giudiziario effettuava la ricognizione degli immobili, e lo scrivente redigeva il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi. In data 02luglio2024 il sottoscritto si recava all'ufficio tecnico del Comune di Capriate San Gervasio ed estraeva copia fotografica della documentazione edilizia relativa agli immobili pignorati.

Beni in Capriate San Gervasio (BG)

Lotto: 001 - Abitazione economica con due autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Carlo Pezzi, 11 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di I- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Carlo Pezzi, 11 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 1435, subalterno 2, scheda catastale da aggiornare, indirizzo Via Carlo Pezzi, 11, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 135, rendita € 369,27

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 1438, subalterno 11, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Carlo Pezzi, 11, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 15, rendita € 26,34

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 1438, subalterno 701, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Carlo Pezzi, 11, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 17, rendita € 26,34

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici comunali (a meno di un chilometro), Negozi e supermercati (a meno di un chilometro), Bar, Ristoranti e Pizzerie (a meno di un chilometro), Giardini e parchi (a meno di un chilometro), Leolandia (a meno di un chilometro)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Villaggio Crespi a meno di due chilometri.**Principali collegamenti pubblici:** Servizi pubblici Inferiore al chilometro., Autostrada A4 Inferiore al chilometro.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

L'unità immobiliare, ad uso abitazione economica, è composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, con annessa cantina di piano 1 sottostrada (seminterrato).

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1435 sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,99

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare ad uso abitazione economica è in sufficiente stato conservativo. Strutture verticali con muratura di laterizi e pilastri di c.a. al piano primo sottostrada; pilastri in c.a. e blocchi di laterizio e malta cementizia ai piani terra, primo e secondo. Solai orizzontali del tipo gettato in opera misti laterizio e c.a.-Scale, balconi in c.a.- Tetto e gronde del tipo gettato in opera misti laterizio e c.a., manto impermeabile in tegole curve di cemento. Complessivamente, le condizioni generali esterne dell'immobile sono discrete. L'immobile è situato in ampio giardino del "CONDOMINIO LE RAMPINE" costituito da tre palazzine ed autorimesse edificate a partire dal 09marzo1973 ed ultimate il 16aprile1974.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: mattoni paramano condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni wc materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1974 realizzazione non risultano adeguamenti successivi
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas semi-recente per il riscaldamento acqua calda nei termosifoni in ghisa e per acqua calda sanitaria.
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	> 24kw
Epoca di realizzazione/adequamento	successiva all'anno 2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo B

L'unità immobiliare, ad uso autorimessa, è situata al piano primo sottostrada.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1438 sub. 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,17

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare ad uso autorimessa è in discreto stato conservativo. Strutture verticali con muratura di cls leggermente armata al piano primo sottostrada. Solaio orizzontali del tipo gettato in opera misti laterizio e c.a. - L'immobile è situato in ampio giardino del "CONDOMINIO LE RAMPINE" costituito da tre palazzine ed autorimesse edificate a partire dal 09marzo1973 ed ultimate il 16aprile1974.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: piana con guaina d' impermeabilizzazione materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: guaina ardesiata
Pareti esterne	materiale: muratura di cls coibentazione: inesistente rivestimento: condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: battuto di cls condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: in ferro accessori: senza maniglione antipanico

	condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974 realizzazione non risultano adeguamenti successivi
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C**

L'unità immobiliare, ad uso autorimessa, è situata al piano primo sottostrada.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1435 sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,17

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare ad uso autorimessa è in discreto stato conservativo. Strutture verticali con muratura di cls leggermente armata al piano primo sottostrada. Solaio orizzontali del tipo gettato in opera misti laterizio e c.a.- L'immobile è situato in ampio giardino del "CONDOMINIO LE RAMPINE" costituito da tre palazzine ed autorimesse edificate a partire dal 09marzo1973 ed ultimate il 16aprile1974.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: piana con guaina d' impermeabilizzazione materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: guaina ardesiata coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di cls coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cls condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974 realizzazione non risultano adeguamenti successivi
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	

Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Numero pratica: 1643

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: TRE NUOVE COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/1973 al n. di prot. 1037

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 1643/2181

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Numero pratica: 1643/a

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: SPOSTAMENTO DI UNA CASA PLURIFAMILIARE GIA' AUTORIZZATA

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 26/09/1973 al n. di prot. 4238

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 1643/2181

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in

Numero pratica: 1643

Intestazione: SOCIETA'

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: TRE NUOVE COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/1973 al n. di prot. 1037

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 1643/2181

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in

Numero pratica: 1643/a

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: SPOSTAMENTO DI UNA CASA PLURIFAMILIARE GIA' AUTORIZZATA

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 26/09/1973 al n. di prot. 4238

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 1643/2181

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in

Numero pratica: 1643

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: TRE NUOVE COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/1973 al n. di prot. 1037

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 1643/2181

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in

Numero pratica: 1643/a

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: SPOSTAMENTO DI UNA CASA PLURIFAMILIARE GIA' AUTORIZZATA

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 26/09/1973 al n. di prot. 4238

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 1643/2181

Dati precedenti relativi ai corpi: C

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porta interna di accesso alla cucina posizionata direttamente dal soggiorno invece che all'ingresso.

Regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Porta di accesso della cucina difforme.

Oneri di regolarizzazione	
Concessione in sanatoria	€ 1.500,00
Totale oneri:	€ 1.500,00

Note: Sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed anche alla planimetria catastale consistenti nello spostamento della porta di accesso alla cucina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed anche alla planimetria catastale consistenti nello spostamento della porta di accesso alla cucina.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed inoltre anche la planimetria catastale risulta essere pienamente conforme al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed inoltre anche la planimetria catastale risulta essere pienamente conforme al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito inConformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed inoltre anche la planimetria catastale risulta essere pienamente conforme al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed inoltre anche la planimetria catastale risulta essere pienamente conforme al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 20 marzo 2012 con Deliberazione di C.C. n. 10.
Zona omogenea:	Art. 16 - Ambiti tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 16 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazioni nei casi previsti dal Piano dei Servizi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. non è specificato
Rapporto di copertura:	vedasi N.T.A. non è specificato
Altezza massima ammessa:	vedasi N.T.A. non è specificato
Volume massimo ammesso:	vedasi N.T.A. non è specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 20marzo2012 con Deliberazione di C.C. n. 10.
Zona omogenea:	Art. 16 - Ambiti tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 16 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazione nei casi previsti dal Piano dei Servizi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. non è specificato
Rapporto di copertura:	vedasi N.T.A. non è specificato
Altezza massima ammessa:	vedasi N.T.A. non è specificato
Volume massimo ammesso:	vedasi N.T.A. non è specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 20marzo2012 con Deliberazione di C.C. n. 10.
Zona omogenea:	Art. 16 - Ambiti tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.

Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 16 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazioni nei casi previsti dal Piano dei Servizi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. non è specificato
Rapporto di copertura:	vedasi N.T.A. non è specificato
Altezza massima ammessa:	vedasi N.T.A. non è specificato
Volume massimo ammesso:	vedasi N.T.A. non è specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica della porta di accesso alla cucina.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria previo rilascio concessione in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica della porta di accesso alla cucina.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetria	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed anche alla planimetria catastale consistenti nello spostamento della porta di accesso alla cucina.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed inoltre anche la planimetria catastale risulta essere pienamente conforme al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie ed inoltre anche la planimetria catastale risulta essere pienamente conforme al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: nata a codice fiscale. nato a codice fiscale. **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ALLEVI, in data 12/10/1974, ai nn. 11285; trascritto a Bergamo, in data 08/11/1974, ai nn. 21720/18491.

Note: In parte da sede.

Titolare/Proprietario: nata 04giugno1930 a codice fiscale Proprietà di 500/1000. nato a codice fiscale Proprietà di 500/1000. **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ALLEVI, in data 07/04/1975, ai nn. 11409; trascritto a Bergamo, in data 05/05/1975, ai nn. 6851/6025.

Note: In parte da sede.

Titolare/Proprietario: nata a codice fiscale Proprietà di 4/6. nato a codice fiscale Proprietà di 1/6. nato a codice fiscale Proprietà di 1/6. dal 19/10/2008 al 26/09/2009. In forza di Successione; registrato a Bergamo, in data 21/09/2009, ai nn. 485/2009; trascritto a Bergamo, in data 24/11/2009, ai nn. 77563/48813.

Titolare/Proprietario nato a codice fiscale Proprietà di 1/2. nato a codice fiscale Proprietà di 1/2. dal 26/09/2009 al 23/02/2012. In forza di Successione; registrato a Bergamo, in data 23/09/2010, ai nn. 1267/9990; trascritto a Bergamo, in data 04/01/2011, ai nn. 505/295.

Titolare/Proprietario: nato in il, codice fiscale. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con. nato in il, codice fiscale. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con. dal 23/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RUGGIERO MAURO, in data 23/02/2012, ai nn. 77823/19612; registrato a Bergamo, in data 20/03/2012, ai nn. 3888/1T; trascritto a Bergamo, in data 21/03/2012, ai nn. 12722/8380.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: nata a codice fiscale. nato a codice fiscale. **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ALLEVI, in data 12/10/1974, ai nn. 11285; trascritto a Bergamo, in data 08/11/1974, ai nn. 21720/18491.

Note: In parte da sede.

Titolare/Proprietario: nata 04giugno1930 a codice fiscale Proprietà di 500/1000. nato a codice fiscale Proprietà di 500/1000. **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ALLEVI, in data 07/04/1975, ai nn. 11409; trascritto a Bergamo, in data 05/05/1975, ai nn. 6851/6025.

Note: In parte da sede.

Titolare/Proprietario: nata a codice fiscale Proprietà di 4/6. nato a codice fiscale Proprietà di 1/6. nato a codice fiscale Proprietà di 1/6. dal 19/10/2008 al 26/09/2009. In forza di Successione; registrato a Bergamo, in data 21/09/2009, ai nn. 485/2009; trascritto a Bergamo, in data 24/11/2009, ai nn. 77563/48813.

Titolare/Proprietario nato a codice fiscale Proprietà di 1/2. nato a codice fiscale Proprietà di 1/2. dal 26/09/2009 al 23/02/2012.

In forza di Successione; registrato a Bergamo, in data 23/09/2010, ai nn. 1267/9990; trascritto a Bergamo, in data 04/01/2011, ai nn. 505/295.

Titolare/Proprietario: nato in il, codice fiscale. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con. nato in il, codice fiscale. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con. dal 23/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RUGGIERO MAURO, in data 23/02/2012, ai nn. 77823/19612; registrato a Bergamo, in data 20/03/2012, ai nn. 3888/1T; trascritto a Bergamo, in data 21/03/2012, ai nn. 12722/8380.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: nata a codice fiscale. nato a codice fiscale. **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ALLEVI, in data 12/10/1974, ai nn. 11285; trascritto a Bergamo, in data 08/11/1974, ai nn. 21720/18491.

Note: In parte da sede.

Titolare/Proprietario: nata 04giugno1930 a codice fiscale Proprietà di 500/1000. nato a codice fiscale Proprietà di 500/1000. **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ALLEVI, in data 07/04/1975, ai nn. 11409; trascritto a Bergamo, in data 05/05/1975, ai nn. 6851/6025.

Note: In parte da sede.

Titolare/Proprietario: nata a codice fiscale Proprietà di 4/6. nato a codice fiscale Proprietà di 1/6. nato a codice fiscale Proprietà di 1/6. dal 19/10/2008 al 26/09/2009. In forza di Successione; registrato a Bergamo, in data 21/09/2009, ai nn. 485/2009; trascritto a Bergamo, in data 24/11/2009, ai nn. 77563/48813.

Titolare/Proprietario nato a codice fiscale Proprietà di 1/2. nato a codice fiscale Proprietà di 1/2. dal 26/09/2009 al 23/02/2012. In forza di Successione; registrato a Bergamo, in data 23/09/2010, ai nn. 1267/9990; trascritto a Bergamo, in data 04/01/2011, ai nn. 505/295.

Titolare/Proprietario: nato in il, codice fiscale. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con. nato in il, codice fiscale. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con. dal 23/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RUGGIERO MAURO, in data 23/02/2012, ai nn. 77823/19612; registrato a Bergamo, in data 20/03/2012, ai nn. 3888/1T; trascritto a Bergamo, in data 21/03/2012, ai nn. 12722/8380.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro;; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio RUGGIERO MAURO in data 23/02/2012 ai nn. 77824; Registrato a Bergamo in data 20/03/2012 ai nn. 3889/1T; Importo ipoteca: € 184.500,00; Importo capitale: € 123.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a in data 26/03/2024 ai nn. 15770/11500.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio RUGGIERO MAURO in data 23/02/2012 ai nn. 77824; Registrato a Bergamo in data 20/03/2012 ai nn. 3889/1T; Importo ipoteca: € 184.500,00; Importo capitale: € 123.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a in data 26/03/2024 ai nn.

15770/11500.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio RUGGIERO MAURO in data 23/02/2012 ai nn. 77824; Registrato a Bergamo in data 20/03/2012 ai nn. 3889/1T; Importo ipoteca: € 184.500,00; Importo capitale: € 123.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a in data 26/03/2024 ai nn. 15770/11500.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**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 di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG),
NO

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Capriate San Gervasio (BG),
NO

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Capriate San Gervasio (BG),
NO

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 335,33.

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

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Capriate San Gervasio (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi abitazione.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: vedasi abitazione.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Capriate San Gervasio (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi abitazione.

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: Vedasi abitazione

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 13giugno2024.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,33	5,94
cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
giardino condominiale	sup lorda di pavimento	87,00	0,10	8,70
		200,00		105,64

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: 2-2023

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Identificativo corpo: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 13giugno2024.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 680

Identificativo corpo: C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 13giugno2024.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La lottizzazione non è attuabile trattandosi di abitazione economica avente caratteristiche generali e dimensioni non suddivisibili completa di due autorimesse.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG),

Occupato da Persona estranea al nucleo familiare senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Capriate San Gervasio (BG),

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Capriate San Gervasio (BG),

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione semi-centrale nell'abitato di CAPRIATE SAN GERVASIO e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliari stessa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2023 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950,00-1.050,00 osservatorio immobiliare;

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Capriate San Gervasio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.358,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	87,00	€ 950,00	€ 82.650,00
balconi	5,94	€ 950,00	€ 5.643,00
cantina	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
giardino condominiale	8,70	€ 950,00	€ 8.265,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.358,00
Valore corpo			€ 100.358,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.358,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.358,00

B. Garage o autorimessa [G]

Capriate San Gervasio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.200,00

C. Garage o autorimessa [G]

Capriate San Gervasio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	105,64	€ 100.358,00	€ 100.358,00
B	Garage o autorimessa [G]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00
C	Garage o autorimessa [G]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 118.408,00

Valore diritto e quota € 118.408,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.408,00

Allegati:

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf.

Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 16luglio2024

L'Esperto alla stima
Geom. Piersandro Galizzi

