



## Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 174/2025**



**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi  
**Codice fiscale:** GZZGMR54L27D490K  
**Partita IVA:** 01773830169  
**Studio in:** Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda  
**Telefono:** 0363 701298  
**Fax:** 0363 701298  
**Email:** info@studioagazzi.net  
**Pec:** gianmario.agazzi@ingpec.eu





Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Benaglia,6



## INDICE



**Lotto: 001**



NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-10-2025 alle 9:40

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi

**Data nomina:** 16-05-2025

**Data giuramento:** 20-05-2025

**Data sopralluogo:** 10-07-2025



Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**  
Via Benaglia,6



## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Via Benaglia,6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PRACO FIN s.n.c. di Cassina Gradina Rosella e C. in Liquidazione piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo ultrapolare in Capriate San Gervasio (BG) sez. Urbana CA Foglio 1, particella 165, sub 6, Natura A/5, consistenza 4 vani, via Benaglia, 6. Piano T-1., foglio 1, particella 165, subalterno 6, indirizzo VIA BENAGLIA,6, piano T-1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 VANI, superficie 82 mq, rendita € €.123,95

Derivante da: Ad HOTEL RISTORANTE OL VIGNETO di Cassina Gradina Rosella e C. sede Capriate San Gervasio(BG) la piena proprietà degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 29/08/1981 Rep.28207/17599 Notaio Santo Patanè trascritto il 19/09/1981 nn.23317/18351 da potere di Lecchi Giorgio nato a Capriate San Gervasio il 09/09/1938. Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 12/04/1989 rep .31093/3512 Notaio Franco Schiantarelli sede Bergamo trascritto il 11/05/1989 nn.12950/9506 da HOTEL RISTORANTE IL VIGNETO SRL in PRACO FIN SNC DI CASSINA GRADINA ROSELLA E C. Sede Capriate San Gervasio(BG) C.F. 00879850162

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PRACO FIN SNC di CASSINA GRADINA ROSELLA E C. IN LIQUIDAZIONE piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) SEZIONE URBANA CA FOGLIO 1, PARTICELLA 165, SUB 5, NATURA C1 CONSISTENZA 33 mq,VIA BENAGLIA,6 PIANO T., foglio 1, particella 165, subalterno 5, indirizzo VIA BENAGLIA 6, piano T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 33, rendita € €. 656,16

Derivante da: d HOTEL RISTORANTE IL VIGNETO di CASSINA GRADINA ROSELLA e C. sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG), la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 29/08/1981 Rep. 28207/17599 Notaio Santo Patanè trascritto il 19/09/1981 nn.23317/18351 da potere di Lecchi Giorgio nato a Capriate San Gervasio (BG) il 09/09/1938. Si segnala atto di mutamento di Denominazione o ragione sociale del 12/04/1989 Re..31093/3512 Notaio Franco Schiantarelli sede Bergamo trascritto il 11/05/1989 nn. 12950/9506 da HOTEL RISTORANTE IL VIGNETO SRL in PRACO FIN SNC DI CASSINA GRADINA ROSELLA e C. SEDE CAPRIATE SAN GERVASIO(BG) C.F. 00879850162.

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

nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono a quelli indicati nelle visure e nella nota di trascrizione.

### 2. DESCRIZIONE



## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole primarie e secondarie, farmacie, uffici comunali, uffici bancari e postali, Ospedale di Ponte San Pietro o Vaprio d'Adda

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** LEOLANDIA, CENTRO COMMERCIALE L'ONDA.

**Attrazioni paesaggistiche:** PARCO ADDA NORD.

**Attrazioni storiche:** VILLAGGIO OPERAIO CRESPI D'ADDA PATRIMONIO DELL' UNESCO.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria a Bottanuco o Filago, autolinea locale

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al corpo A**

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95/3,25 metri al piano primo; 3,00 metri al piano terra

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>tapparelle</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco colorato vecchio</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>maniglia</b>

<i>Scale</i>	condizioni: <b>pesse</b> posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>pesse</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: SOPRALZO CASA PRATICA N.524**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE SOPRALZO ,NMODIFICA DI FACCIATA

Presentazione in data 18/04/1963 al n. di prot. 1341

**Numero pratica: PREFETTURA DI BERGAMO**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE E SOPRALZO CASA

Presentazione in data 22/04/1963 al n. di prot. 5699

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Benaglia,6**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON si può dichiarare la conformità edilizia poiché al piano terra è cambiata la destinazione d'uso (non più bottega/negozio ma è un appartamento); al piano primo sono state fatte delle modifiche interne per diversa distribuzione dei vani. E' da impostare un procedimento di Sanatoria.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Benaglia,6**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Benaglia,6**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'art.9-bis del DPR 380/2001 definisce lo stato legittimo di un immobile come la condizione giuridica e urbanistica che risulta dalla conformità tra l'edificio e i titoli abilitativi che ne hanno autorizzato la costruzione. Lo stato legittimo è la conformità di un edificio ai titoli edilizi che ne hanno disciplinato la realizzazione nel corso del tempo. Per gli edifici storici ante 1967, in cui non era obbligatorio ottenere un titolo abilitativo, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti comprovanti la consistenza dell'immobile in quel periodo.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BERGAMO in data 04/04/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18/12/2022; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 18/12/2022; Importo capitale: € 1.431.850,00; Note: ISCRIZIONE NN14839/1991 DEL 16/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL 18/12/2022 REP.3666 EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO SEDE BERGAMO CONTRO PRACO FIN SNC DI CASSINA GRADINA ROSELLA E C.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****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 ultrapopolare [A5] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Benaglia,6**



**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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:****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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
IMMOBILE PIANO TERRA( C/1)	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
IMMOBILE PIANO PRIMO(A/5)	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS comodato d'uso

Data di rilascio: 20/12/2013

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**



**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: Listino Prezzi Immobili F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): unità immobiliare vecchia (1963) € 600/mq.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]****Capriate San Gervasio (BG), Via Benaglia,6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
IMMOBILE PIANO TERRA( C/1)	33,00	€ 600,00	€ 19.800,00
IMMOBILE PIANO PRIMARIO(A/5)	82,00	€ 600,00	€ 49.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 69.000,00</b>
Valore corpo			€ 69.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	115,00	€ 69.000,00	€ 69.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 69.000,00

Valore diritto e quota

€ 69.000,00

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

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

**€ 69.000,00**



**Allegati**

Perizia Succinta

Perizia senza dati sensibili

Checklist

Cartella zip con planimetrie e doc. fotografica

Dati catastali

Pratiche Edilizie

01-09-2025



L'Esperto alla stima  
**Ing. Gianmario Agazzi**

