

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 3/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INTEGRAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Spreafico
Codice fiscale: SPRMRZ59H30A794C
Studio in: Via Del Polaresco 15 - 24129 Bergamo
Telefono: 339-3821195
Email: spreafico.maurizio@libero.it
Pec: maurizio.spreafico@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
Via Cerasoli - Via Benaglia

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3	15
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo:	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	23
Regime fiscale della vendita	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	118
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	118
2. DESCRIZIONE	118

DESCRIZIONE GENERALE	118
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	119
3. PRATICHE EDILIZIE	122
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	122
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	122
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	122
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	122
5. CONFORMITÀ CATASTALE	123
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	123
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	123
Corpo:.....	123
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	123
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	124
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	124
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	124
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	125
11. STATO DI POSSESSO	125
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	125
Criterio di stima.....	125
Fonti d'informazione	125
Valutazione corpi.....	125
Adeguamenti e correzioni della stima.....	126
Prezzo base d'asta del lotto.....	126
Regime fiscale della vendita.....	126

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	24
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	25
3. PRATICHE EDILIZIE	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	29
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	29
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	29

5. CONFORMITÀ CATASTALE	29
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo:	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	31
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi	32
Adeguamenti e correzioni della stima	32
Prezzo base d'asta del lotto	33
Regime fiscale della vendita	33

Lotto: 003 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	34
2. DESCRIZIONE	34
DESCRIZIONE GENERALE	34
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	35
3. PRATICHE EDILIZIE	38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	39
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	39
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	39
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	39
5. CONFORMITÀ CATASTALE	39
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:	40
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	40
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41

Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	41
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	41
11. STATO DI POSSESSO	41
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	41
Criterio di stima	41
Fonti d'informazione	42
Valutazione corpi	42
Adeguaamenti e correzioni della stima	42
Prezzo base d'asta del lotto	43
Regime fiscale della vendita	43

Lotto: 004 - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano S1 con cantina al piano S1 e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	44
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	44
Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	44
2. DESCRIZIONE	45
DESCRIZIONE GENERALE	45
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	45
Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	49
3. PRATICHE EDILIZIE	51
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	52
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	52
Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	52
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	52
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	52
Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	52
5. CONFORMITÀ CATASTALE	53
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	53
Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	53
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	53
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	54
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	54
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	54
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	55
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	55

Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	55
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	56
11. STATO DI POSSESSO	56
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	56
Corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	56
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	56
Criterio di stima	56
Fonti d'informazione	56
Valutazione corpi	56
Adeguamenti e correzioni della stima	57
Prezzo base d'asta del lotto	57
Regime fiscale della vendita	58

Lotto: 005 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1 e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	59
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	59
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	59
2. DESCRIZIONE	60
DESCRIZIONE GENERALE	60
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	60
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	64
3. PRATICHE EDILIZIE	66
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	67
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	67
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	67
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	67
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	67
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	67
5. CONFORMITÀ CATASTALE	68
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	68
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	68
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	68
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	69
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	69
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	69
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	70

Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	70
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	70
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	71
11. STATO DI POSSESSO	71
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	71
Corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	71
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	71
Criterio di stima	71
Fonti d'informazione	71
Valutazione corpi	72
Adeguamenti e correzioni della stima	73
Prezzo base d'asta del lotto	73
Regime fiscale della vendita	73

Lotto: 006 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1 e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	74
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	74
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	74
2. DESCRIZIONE	75
DESCRIZIONE GENERALE	75
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	75
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	79
3. PRATICHE EDILIZIE	81
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	81
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	81
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	81
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	82
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	82
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	82
5. CONFORMITÀ CATASTALE	83
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	83
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	83
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	83
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	83
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	83
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	84

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	84
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	85
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	85
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	85
11. STATO DI POSSESSO	86
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	86
Corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	86
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	86
Criterio di stima	86
Fonti d'informazione	86
Valutazione corpi	86
Adeguamenti e correzioni della stima	87
Prezzo base d'asta del lotto	88
Regime fiscale della vendita	88

Lotto: 007 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	89
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	89
2. DESCRIZIONE	89
DESCRIZIONE GENERALE	89
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	90
3. PRATICHE EDILIZIE	93
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	94
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	94
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	94
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	94
5. CONFORMITÀ CATASTALE	94
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	94
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	94
Corpo:	95
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	95
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	95
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	96
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	96
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	96
11. STATO DI POSSESSO	96

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	96
Criterio di stima	96
Fonti d'informazione	97
Valutazione corpi	97
Adeguamenti e correzioni della stima	97
Prezzo base d'asta del lotto	98
Regime fiscale della vendita	98

Lotto: 008 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	99
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	99
2. DESCRIZIONE	99
DESCRIZIONE GENERALE	99
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	100
3. PRATICHE EDILIZIE	103
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	104
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	104
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	104
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	104
5. CONFORMITÀ CATASTALE	104
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	104
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	104
Corpo:	105
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	105
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	105
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	106
Corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	106
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	106
11. STATO DI POSSESSO	106
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	106
Criterio di stima	106
Fonti d'informazione	106
Valutazione corpi	107
Adeguamenti e correzioni della stima	107
Prezzo base d'asta del lotto	108
Regime fiscale della vendita	108

Lotto: 009 - Negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	109
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	109
2. DESCRIZIONE	109
DESCRIZIONE GENERALE	109
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	110
3. PRATICHE EDILIZIE	113
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	113
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	113
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	113
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	113
5. CONFORMITÀ CATASTALE	114
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	114
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	114
Corpo:.....	114
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	114
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	115
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	115
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	115
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	116
11. STATO DI POSSESSO	116
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	116
Criterio di stima.....	116
Fonti d'informazione	116
Valutazione corpi.....	116
Adeguamenti e correzioni della stima.....	117
Prezzo base d'asta del lotto.....	117
Regime fiscale della vendita.....	117

Lotto: 010 - Negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14

Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	15
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo:	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	23
Regime fiscale della vendita	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	118
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	118
2. DESCRIZIONE	118
DESCRIZIONE GENERALE	118
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	119
3. PRATICHE EDILIZIE	122
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	122
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	122
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	122
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	122
5. CONFORMITÀ CATASTALE	123
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	123
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	123
Corpo:	123
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	123

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	124
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	124
Corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.....	124
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	125
11. STATO DI POSSESSO	125
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	125
Criterio di stima.....	125
Fonti d'informazione	125
Valutazione corpi.....	125
Adeguamenti e correzioni della stima.....	126
Prezzo base d'asta del lotto.....	126
Regime fiscale della vendita.....	126

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Spreafico

Data nomina: 10-02-2023

Data giuramento: 27-03-2023

Data sopralluogo: 04-04-2023

Cronologia operazioni peritali: 1-richiesta in catasto visure storiche e planimetrie 2-verifiche in Conservatoria 3-Sopralluoghi: 04/04/23-24/04/23-25/05/23-24/06/23 4-Accesso Comune di Capriate S. G. 24/06/2023 5-Stesura perizia 6-Integrazione perizia



Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Via Cerasoli - Via Benaglia

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio Ca/1, particella 227, subalterno 31, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 2, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 61 m², rendita € Euro 170,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano secondo: nord: sub 32- vano scala est: sub 30 sud: altra proprietà ovest: facciata su via Cerasoli Cantina piano interrato: Nord: altra proprietà est: disimpegno comune Sud: sub 30 Ovest terrapieno

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

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **1-appartamento al p. II° con cantina al pian interrato in Via Ceresoli n. 3**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano secondo, con accesso dal vano scala. Due vani ed accessori.

Ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **64,80**

E' posto al piano: secondo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli n. 3 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ingresso



cottura/cucina



soggiorno



bagno



letto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1990 al n. di prot. 7718/86 Prot. - PE/C n. 396
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

[REDACTED] erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di [REDACTED] in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con sede in Torino ed a carico di [REDACTED] per mutuo concesso alla società [REDACTED]

[REDACTED] € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32 - 33 - 34 - 40 - 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30. ,

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 976,68 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		64,80		61,20

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 10 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2007 per l'importo di euro 2.150,00 con cadenza semestrale

Registrato a Ponte San Pietro il 09/01/2007 ai nn.000070

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.572,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.080,00
Riduzione per contratto di affitto in essere in essere detrazione del 10.00%			€ -5.508,00
Valore corpo			€ 49.572,00
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 51.072,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.072,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	61,20	€ 51.072,00	€ 51.072,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.107,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Pag. 22

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 45.964,80

Valore diritto e quota

€ 45.964,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.964,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio CA/1, particella 227, subalterno 32, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 2, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 53 m², rendita € Euro 227,24

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano secondo: nord: sub 33 est: sub 31 - vano scala sud: sub 31 ovest: facciata su via Cerasoli Cantina piano interrato: Nord: sub 33 est: disimpegno comune Sud: sub 31 Ovest terra-pieno

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **1-appartamento al p. II° con cantina al pian interrato in Via Ceresoli n. 3**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano secondo, con accesso dal vano scala. Ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, due balconi. Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **59,60**

E' posto al piano: secondo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli n. 3 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina

	materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

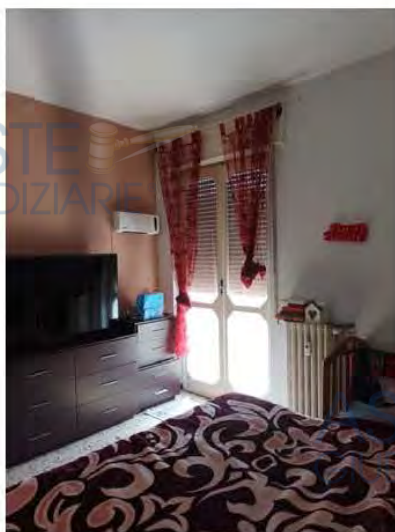
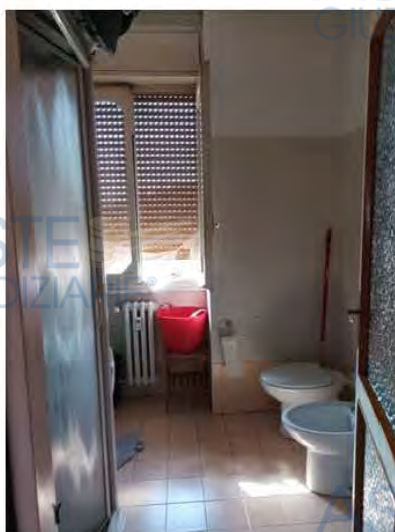
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

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

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Presentazione in data 20/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1990 al n. di prot. 7718/86 Prot. - PE/C n. 396
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/9 ciascuno, erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di [REDACTED] in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori [REDACTED] in ragione di 1/9 ciascuno

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32 - 33 - 34 - 40 - 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] con sede in Conegliano ed a carico di [REDACTED] Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 509,31 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		59,60		52,40

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.

Accessori:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in
Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 8 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2017 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 09/01/2018 ai nn.2768

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 14/12/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/06/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mer-

Pag. 31

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

cato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.444,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	50,00	€ 900,00	€ 45.000,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.160,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -4.716,00
Valore corpo			€ 42.444,00
Valore accessori			€ 1.300,00
Valore complessivo intero			€ 43.744,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.744,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	52,40	€ 43.744,00	€ 43.744,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.374,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 39.369,60
€ 39.369,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 39.369,60

12.6 Regime fiscale della vendita da privato

Lotto: 003 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

_____ foglio CA/1, particella 227, subalterno 33, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 2, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 60 m², rendita € Euro 170,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano secondo: nord: facciata su via Benaglia est: sub 34 sud: vano scala - sub 32 ovest: facciata su via Cerasoli Cantina piano interrato: Nord: altra proprietà est: disimpegno comune Sud: altra proprietà Ovest: terrapieno

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano secondo, con accesso dal vano scala. Due vani ed accessori.

Ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **66,80**

E' posto al piano: secondo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli n. 3 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

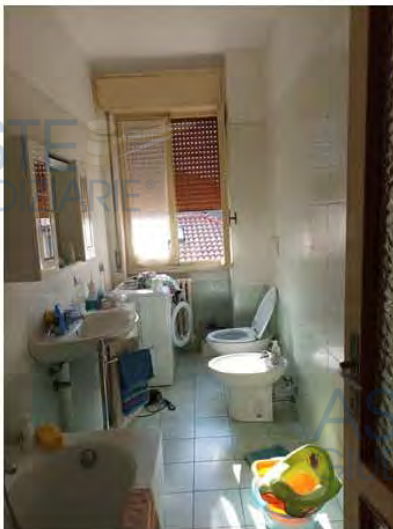
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamente ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori

██████████ erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di ██████████ in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli ██████████ in ragione di 1/9 ciascuno

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di ██████████ con sede in Torino ed a carico di ██████████

██████████ € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32- 33 - 34- 40- 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di ██████████ con sede in Conegliano ed a carico di ██████████ Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25-26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 972.77 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,80	0,25	1,70
		66,80		61,70

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in
Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 10 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2010 per l'importo di euro 2.688,00 con cadenza semestrale

Registrato a Ponte San Pietro il 12/01/2010 ai nn.000065

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.977,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Balcone	1,70	€ 900,00	€ 1.530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.530,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -5.553,00
Valore corpo			€ 49.977,00
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 51.477,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.477,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	61,70	€ 51.477,00	€ 51.477,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.147,70

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 46.329,30
€ 46.329,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.329,30

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 004 - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano S1 con cantina al piano S1 e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio CA/1, particella 227, subalterno 34, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 2, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 81 m² Totale: escluse aree scoperte*: 77 m², rendita € Euro 284,05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano secondo: nord: facciata su via Benaglia est: altra proprietà-facciata su area interna sud: vano scala ovest: sub 33 Cantina piano interrato: Nord: sub 30 est: disimpegno comune Sud: altra proprietà Ovest: terrapieno

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

sì

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio CA/1, particella 227, subalterno 45, indirizzo VIA BENAGLIA n. 4-40 Piano S1, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 1, consistenza 3 van13 m2, superficie 13 m2, rendita € Euro 19,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: nord: altra proprietà est: mapp 227 parte comune sud: mapp 227 parte comune ovest: altra proprietà

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano secondo, con accesso dal vano scala. Tre vani ed accessori.

Ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camera da letto, due balconi.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **89,60**

E' posto al piano: secondo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli n. 3 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

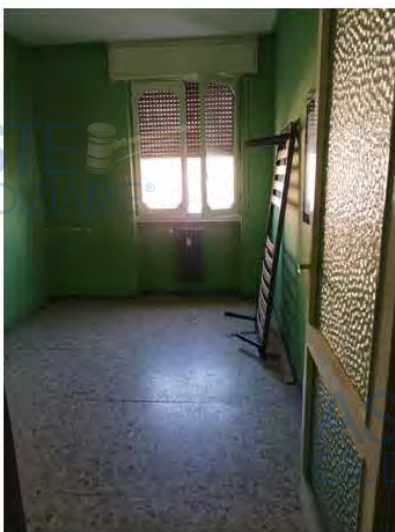
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparella materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
--------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo 2-autorimessa al p. S1 con accesso
Via Benaglia

Autorimessa singola al piano interrato con accesso dal cortile comune, tramite corsello dalla via Benaglia

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Data di costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi sottotreaccia e a vista

	tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3 e 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2

Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori

erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ante ventennio; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori in ragione di 1/9 ciascuno

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con sede in Torino ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED], € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32 - 33 - 34 - 40 - 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] con sede in Conegliano ed a carico di [REDACTED] Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.054, 00 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 33,02 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Appartamento	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,80	0,25	1,70
		89,60		80,90

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

Accessori:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 9 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1500

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

E' comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia
Libero

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia
Libero

Opponibilità ai terzi: no

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.810,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Appartamento	78,00	€ 900,00	€ 70.200,00
Balcone	1,70	€ 900,00	€ 1.530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.810,00
Valore corpo			€ 72.810,00
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 74.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.310,00

2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	14,00	€ 600,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.400,00
Valore corpo			€ 8.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	80,90	€ 74.310,00	€ 74.310,00
2-autorimessa al p. S1 con accesso da Via Benaglia	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.271,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 74.439,00
Valore diritto e quota	€ 74.439,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 74.439,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 005 - Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1 e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà 1/3, foglio CA/2, particella 227, subalterno 30, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 2, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 82 m² Totale: escluse aree scoperte*: 79 m², rendita € Euro 284,05
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: Appartamento al piano secondo: nord: vano scala est: facciata su area interna sud: altra proprietà ovest: sub 31 Cantina piano interrato: Nord: sub 31 est: disimpegno comune Sud: sub 34 Ovest: terrapieno

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

sì

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio CA/1, particella 227, subalterno 44, indirizzo VIA BENAGLIA n. 40A, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 M2, superficie 13 M2, rendita € Euro 19,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): V

Confini: nord: altra proprietà est: altra proprietà sud: mapp 227 parte comune ovest: altra proprietà

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo 1-appartamento al p. II° con cantina al pian interrato in Via Ceresoli n. 3

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano secondo, con accesso dal vano scala. Tre vani ed accessori.

Ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camera da letto, due balconi.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **88,60**

E' posto al piano: secondo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

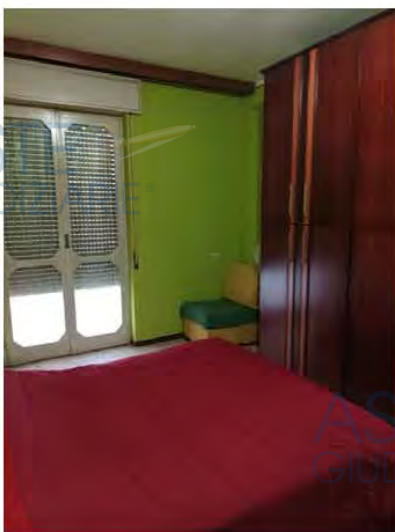
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento tintecciato condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: con cavi sottotracea e a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo 2-autorimessa al p. II° interrato co
accesso da Via Benaglia

Autorimessa singola al piano interrato con accesso dal cortile comune, tramite corsello dalla via Benaglia

Superficie complessiva di circa mq **15,50**

E' posto al piano: secondo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Data di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Benaglia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi sottotracea e a vista

	tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale
 Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale
 Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00
Dati precedenti relativi ai corpi: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di

	completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

**Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori

per la quota di 2/9 ciascuno, erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ante ventennio; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori ed in ragione di 1/9 ciascuno

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-
autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con sede in Torino ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED], € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32 - 33 - 34 - 40 - 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS registrato a in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED]. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33- 34- 40- 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-
autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.385,73 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese già considerate nel sub 30.
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: no
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: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		88,60		81,40

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in
 Via Ceresoli n. 3
 1. Cantina

Posto al piano interrato
 Composto da un vano
 Sviluppa una superficie complessiva di circa 9,50 mq lordi mq
 Valore a corpo: € 1500

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,50	1,00	15,50
		15,50		15,50

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2019 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 03/07/2019 ai nn.1649-3T

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 30/06/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: 2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 03/07/2019 ai nn.1649-3T

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 30/06/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'affitto dell'autorimessa è compreso nell'affitto dell'appartamento di € 4.800,00 annui

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:**1-appartamento al p. II° con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.934,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	79,00	€ 900,00	€ 71.100,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.260,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -7.326,00
Valore corpo			€ 65.934,00
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 67.434,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.434,00

2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.370,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	15,50	€ 600,00	€ 9.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.300,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -930,00
Valore corpo			€ 8.370,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.370,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al p. II° con cantina al piano inter-	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Can-	81,40	€ 67.434,00	€ 67.434,00

rato in Via Cereso- li n. 3	tina			
2-autorimessa al p. II° interrato con accesso da Via Benaglia	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	15,50	€ 8.370,00	€ 8.370,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 7.580,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 68.223,60

Valore diritto e quota

€ 68.223,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 68.223,60

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 006 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1 e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio CA/2, particella 227, subalterno 25, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 1, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 81 m² Totale: escluse aree scoperte**: 79 m², rendita € Euro 284,05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano primo: nord: vano scala est: facciata su area interna mapp 227 sud: altra proprietà ovest: sub 26 Cantina piano interrato: Nord: intercapedine est: mapp 26 Sud: disimpegno comune Ovest altra proprietà

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

si

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio CA/1, particella 227, subalterno 40, indirizzo VIA
BENAGLIA n. 40A , piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 M2,
superficie 19 M2, rendita € Euro 28,46

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: nord: altra proprietà est: altra proprietà sud: mapp 227 parte comune ovest: altra proprietà

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **1-appartamento al piano primo con cantina piano interrato in Via Ceresoli n. 3**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano primo, con accesso dal vano scala. Tre vani ed accessori.

Ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camera da letto, due balconi.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **86,60**

E' posto al piano: primo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cerasoli; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

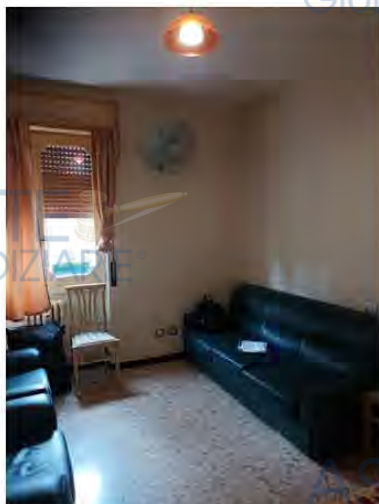
Caratteristiche descrittive

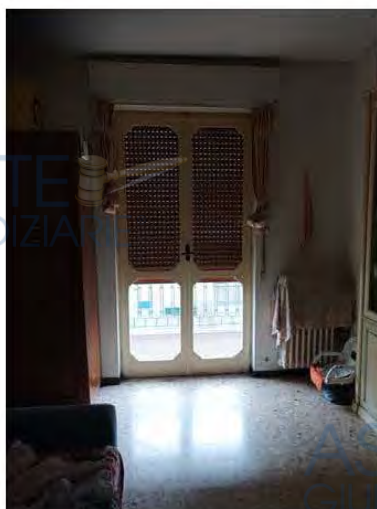
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrica	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data di costruzione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia**

Autorimessa singola al piano interrato con accesso dal cortile comune, tramite corsello dalla via Benaglia

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Data di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Benaglia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Piafoni	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi sottotracea e a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3 e 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Cerasoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

[REDACTED] erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patané' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di [REDACTED] in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli [REDACTED] in ragione di 1/9 ciascuno

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con sede in Torino ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32- 33- 34- 40- 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30,

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] con sede in Conegliano ed a carico di [REDACTED] Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 e 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.764,88 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese già considerate nel sub 25.

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: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		86,60		79,40

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 7 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1400

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia

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

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile
Registrato a Ponte San Pietro il 27/12/2019 ai nn.3181-3T
Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2027
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'affitto dell'autorimessa è compreso nell'affitto dell'appartamento di € 4.800,00 annui

Identificativo corpo: 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo di euro 0,00
Registrato a Ponte San Pietro il 27/12/2019 ai nn.3181-3T
Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2027
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'affitto dell'autorimessa è compreso nell'affitto dell'appartamento di € 4.800,00 annui

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-
Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.314,00.

Destinazione

Superficie Equivalente

Valore Unitario

Valore Complessivo

Appartamento	77,00	€ 900,00	€ 69.300,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.460,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -7.146,00
Valore corpo			€ 64.314,00
Valore accessori			€ 1.400,00
Valore complessivo intero			€ 65.714,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.714,00

2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.640,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -960,00
Valore corpo			€ 8.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	79,40	€ 65.714,00	€ 65.714,00
2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.640,00	€ 8.640,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.435,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 66.918,60
Valore diritto e quota	€ 66.918,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 66.918,60

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 007 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio CA/2, particella 227, subalterno 26, indirizzo Via Ceresoli n. 3, piano 1, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 62 m², rendita € Euro 170,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano primo: nord: sub 27 - vano scala est: sub 25 sud: altra proprietà ovest: facciata su via Cerasoli Cantina piano interrato: Nord: intercapedine est: sub 27 Sud: disimpegno comune Ovest: sub 25

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **1-appartamento al piano primo con cantina piano interrato in Via Ceresoli n. 3**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano primo, con accesso dal vano scala. Due vani ed accessori.

Ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **64,80**

E' posto al piano: primo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli n. 3 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

_____ erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di _____ in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori _____, in ragione di 1/9 ciascuno

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di _____ con sede in Torino ed a carico di _____

_____ € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32- 33- 34- 40- 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di _____

_____ Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 939,01.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		64,80		61,20

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 8,50 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2015 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza quadrimestrale

Registrato a Ponte San Pietro il 21/05/2015 ai nn.00171 3T

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mer-

cato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.572,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.080,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -5.508,00
Valore corpo			€ 49.572,00
Valore accessori			€ 1.200,00
Valore complessivo intero			€ 50.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.772,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	61,20	€ 50.772,00	€ 50.772,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.077,20

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 45.694,80

Pag. 97

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore diritto e quota

€ 45.694,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.694,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 008 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio CA/2, particella 227, subalterno 27, indirizzo Via Ceresoli n. 3 , piano 1, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 54 m², rendita € Euro 227,24

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento al piano primo: nord: altra proprietà est: altra proprietà - vano scala - altra proprietà sud: sub 26 ovest: facciata su via Cerasoli Cantina piano interrato: Nord: intercapedine est: altra proprietà Sud: disimpegno comune Ovest: sub 26

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

si

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **1-appartamento al piano primo con cantina piano interrato in Via Ceresoli n. 3**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano primo, con accesso dal vano scala. Ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, due balconi. Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **60,60**

E' posto al piano: primo e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ceresoli n. 3 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti
Plafani	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina

	materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista recapito: collettore a rete comunale
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	data costruzione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	data costruzione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia**

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

_____ erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patané di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di _____ in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori _____ in ragione di 1/9 ciascuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di _____ con sede in Torino ed a carico di _____

_____ € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31 - 32- 33- 34- 40- 44 - 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di _____

_____ Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33 - 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 427,95 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		60,60		53,40

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.

Accessori:

1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3
1. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 6 mq lordi mq
Valore a corpo: € 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2020 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 23/09/2020 ai nn.1788 3T

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 30/09/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico

Condizione normale min. 950,00 € max 1.050,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 900 - € 1.100;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 900,00 per l'abitazione.

12.3 Valutazione corpi:

1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.254,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	51,00	€ 900,00	€ 45.900,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Balcone	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.060,00
Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10.00%			€ -4.806,00
Valore corpo			€ 43.254,00
Valore accessori			€ 1.300,00
Valore complessivo intero			€ 44.554,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.554,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	53,40	€ 44.554,00	€ 44.554,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.455,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 40.098,60

Valore diritto e quota € 40.098,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 40.098,60

12.6 Regime fiscale della vendita da privato

Lotto: 009 - Negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio CA/2, particella 227, subalterno 1, indirizzo Via Benaglia n. 44, piano T, comune Capriate San Gervasio, categoria C/1, classe 2, consistenza 52 m2, superficie Totale: 64 m², rendita € Euro 1.033,95

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Negozio al piano terra: nord: facciata su via Benaglia est: facciata su corsello comune sud: vano scala ovest: altra proprietà Cantina piano interrato: Nord: sub 2 est: disimpegno comune Sud: altra proprietà Ovest: terrapieno

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina : piano interrato, in Via Benaglia n. 44**

Negozio con accesso e vetrina sulla via Benaglia. Un locale con retro antibagno e bagno. Posto al piano piano terra.

Locale sgombero al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: Terra e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Benaglia n. 42; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone. Manutenzione ordinaria e rifacimento impianti nel 2011

Caratteristiche descrittive

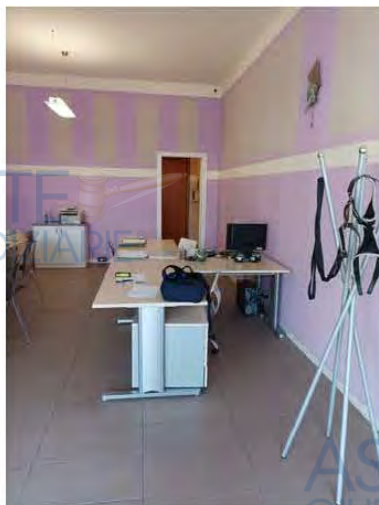
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse

Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrica	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

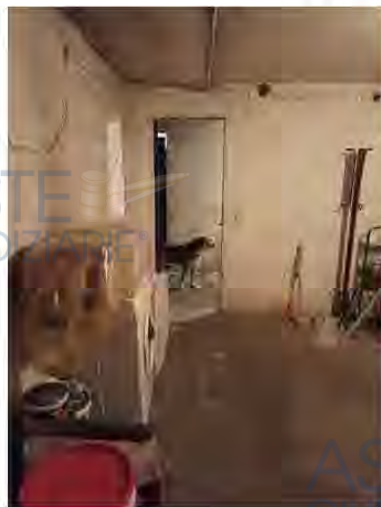


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1990 al n. di prot. 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

[REDACTED] erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di [REDACTED] in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori [REDACTED] in ragione di 1/9 ciascuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con sede in Torino ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33- 34- 40- 44- 45 e al foglio 2 mappale 227 subaltemi 1 - 2 - 25 - 26 - 27 - 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] con sede in Conegliano ed a carico di [REDACTED] Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33- 34 - 40 - 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25 -26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-negoziò al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 657,36 €.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-negoziò al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negoziò, sevizi e retro negoziò	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00

72,00

72,00

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: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori:

1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44
1. Cantina/locale sgombero

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 25,00 mq lordi mq
Valore a corpo: € 4500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: no

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari Negozi

Condizione normale min. 1.100,00 € max 1.600,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 1.800,00 - € 2.000,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 1.200,00.

12.3 Valutazione corpi:

1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44. Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina/locale sgombero
Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio, sevizi e retro negozio	72,00	€ 1.200,00	€ 86.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.400,00
Valore corpo			€ 86.400,00
Valore accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 90.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina/locale sgombero	72,00	€ 90.900,00	€ 90.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.090,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 81.810,00
Valore diritto e quota	€ 81.810,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.810,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Lotto: 010 - Negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano S1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

_____ foglio CA/2, particella 227, subalterno 2, indirizzo Via Benaglia n. 42, piano T, comune Capriate San Gervasio, categoria C/1, classe 2, consistenza 51 m2, superficie Totale: 65 m², rendita € Euro 1.014,06

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Negozio al piano terra: nord: facciata su via Benaglia est: sub 1 sud: vano scala ovest: altra proprietà Cantina piano interrato: Nord: terrapieno est: altra proprietà-disimpegno comune Sud: sub 1 Ovest terrapieno

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

si

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina : piano interrato, in Via Benaglia n. 44**

Negozio con accesso e vetrina sulla via Benaglia. Un locale con retro antibagno e bagno. Posto al piano terra.

Locale sgombero al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: Terra e cantina nell'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Rifacimento copertura nel 2014/2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Benaglia n. 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,55

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone.

Caratteristiche descrittive

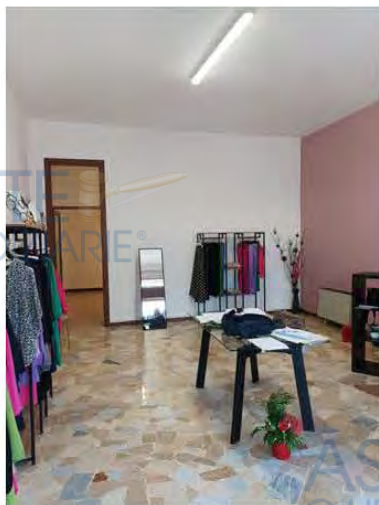
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse

Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	data costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1965 al n. di prot. 236/752

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Oggetto: Abuso edilizio all'immobile ad uso residenziale/commerciale

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1990 al n. di prot. 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 4.865. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022
Zona omogenea:	Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
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:	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Cerasoli - Via Benaglia

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

Note: Si precisa che tutte le particelle facenti parte del fabbricato al mappale 227 sono individuate al foglio di mappa 902 allegato A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

[REDACTED] erano già proprietaria di quanto in oggetto in virtù di assegnazione con atto di divisione a rogito con atto a rogito Notaio Francesco Luigi Patane' di Bergamo in data 22/12/04 repertorio 17748/1635, trascritto a Bergamo in data 21/1/05 ai nn. 3188/2138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione presentata all'ufficio del Registro di Ponte San Pietro in data 10/8/10 n.509 volume 9990/10, trascritta il 13/12/20 ai nn. 65521/36963 - accettazione tacita trascritta il 26/2/16 ai nn. 7799/5313 - in morte di [REDACTED] in forza della quale la sua quota di comproprietà pari a tre noni si è devoluta a favore dei figli signori [REDACTED] in ragione di 1/9 ciascuno

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta a Bergamo in data 26/2/16 ai nn. 7800/1257 in base ad atto Notaio Ernesto Sico di Bergamo in data 23/2/16 repertorio 62348/16947. A favore di [REDACTED] con sede in Torino ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale in 10 anni. Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33- 34- 40- 44- 45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25- 26- 27- 30.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; pignoramento trascritto il 7/2/23 ai nn. 6749/4536 in base ad atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/1/23 cronologico 10370. A favore di [REDACTED] con sede in Conegliano ed a carico di [REDACTED] Beni in Capriate San Gervasio, Sezione Urbana CA al foglio 1 mappale 227 subalterni 31- 32- 33- 34- 40- 44-45 e al foglio 2 mappale 227 subalterni 1- 2- 25-26-27-30.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1275,77€.

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: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio, wc e retro negozio	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00

75,00

75,00

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: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori:

1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44
1. Cantina/locale sgombero

Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di circa 25,00 mq lordi mq
Valore a corpo: € 4500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: no

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari Negozi

Condizione normale min. 1.100,00 € max 1.600,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili non recenti € 1.800,00 - € 2.000,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 1.200,00.

12.3 Valutazione corpi:

1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44. Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina/locale sgombero
Capriate San Gervasio (BG), Via Cerasoli - Via Benaglia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi, wc e retro negozio	75,00	€ 1.100,00	€ 82.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.500,00
Valore corpo			€ 82.500,00
Valore accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 87.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1-negozio al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44	Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina/locale sgombero	75,00	€ 87.000,00	€ 87.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 78.300,00
Valore diritto e quota	€ 78.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.300,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Allegati

- 1-Cartella .zip contenete planimetrie
- 2-Succinta
- 3-Versione della perizia di stima con protezione dati personali
- 4-Check list
- 5- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- 6-All 1 visure - planimetrie catastali
- 7-All 2 estratti Lic. di Costruzione. 2326/752-1965;
- 8-All 3 cert Abitabilità 1967
- 9-All 4 Condono Edilizio: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

21-02-2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Spreafico