

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE®
N° Gen. Rep. 475/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Roberto Di Noto
Codice fiscale: DNTRRT74M10B780Q
Studio in: Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro
Telefono: 035-4521162
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	5
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	9
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	18
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	18
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	19
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	20
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	22
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	23
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	24
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.....	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25

Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita.....	28



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 05-12-2024

Data giuramento: 09-12-2024

Data sopralluogo: 21-01-2025

Cronologia operazioni peritali:

09-12-2024 – ACCETTAZIONE INCARICO

09-12-2024 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI

DAL 09-12-2024 – STUDIO DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIALE

20-01-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI STORICHE ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

20-01-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

21-01-2025 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI

21-01-2025 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

10-02-2025 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

18-02-2025 – REPERIMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

20-02-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA'

10-03-2025 – RICHIESTA INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

11-03-2025 – ACCESSO ATTI PRESSO UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO E ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO

11-03-2025 – ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO PER CONSULTAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI

15-03-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA'

Lotto: 001 - LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in
VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M – 24020 - Capriate San Gervasio (BG)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

Foglio 6 - Particella 2609 - Subalterno 707

Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO n.12/M - Piano PIANO TERRA - Comune CAPRIATE SAN GERVASIO (BG)

Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 VANI - Superficie 83 mq - Rendita € 400,25

Derivante da: Atto di compravendita del 20/04/1999 Numero di repertorio 123887 Notaio FARHAT JEAN PIERRE Sede Bergamo - Registrato a Bergamo il 5 maggio 1999 al N.2232 Serie 2V - Trascritto a Bergamo il 6 maggio 1999 ai NN.17522/13058

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 31,42 millesimi

Confini: Confini dell'appartamento e del giardino in un sol corpo da nord in senso orario: enti comuni sub.702, sub.710, vano scale di pertinenza al sub.703, enti comuni sub.701, sub.706.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
sita in VIA CRISTOFORO COLOMBO snc - 24042 - Capriate San Gervasio (BG)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

Foglio 6 - Particella 2609 - Subalterno 730

Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO snc - Piano PIANO INTERRATO - Comune CAPRIATE SAN GERVASIO (BG)

Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq - Superficie 15 mq - Rendita € 30,99

Derivante da: Atto di compravendita del 20/04/1999 Numero di repertorio 123887 Notaio FARHAT JEAN PIERRE Sede Bergamo - Registrato a Bergamo il 5 maggio 1999 al N.2232 Serie 2V - Trascritto a Bergamo il 6 maggio 1999 ai NN.17522/13058

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 3,22

Confini: Confini dell'autorimessa da nord in senso orario: sub.731, corsello di manovra comune sub.702, terrapieno per due lati.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato distinto come "Corpo F" nel complesso edilizio ubicato nel comune di Capriate San Gervasio (BG) in via Cristoforo Colombo n.12/M.

Nello specifico il lotto comprende:

1. appartamento posto al piano terra;
2. autorimessa situata al piano interrato.

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato. Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nel 1999, è a destinazione residenziale ed è costituito da n.2 piani fuori terra (P.T. - P. 1°) e da un piano interrato. Tale fabbricato ricade urbanisticamente nella zona che nel piano di governo del Territorio vigente del Comune di Capriate San Gervasio è classificata come "AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2." (NTA - Art. 19).

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima (allegato 6) e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

Si evidenzia la vicinanza del compendio immobiliare alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie;
- banche.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

È possibile raggiungere il comune di Capriate San Gervasio oltre che con le strade provinciali anche attraverso l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 18 Km);
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Capriate si trova a circa 2 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 18 Km).

ATTRAZIONI PAESAGGISTICHE E STORICHE

Capriate San Gervasio è una località ricca di attrazioni storiche e paesaggistiche. Ecco alcune delle principali:

Villaggio Operaio di Crespi d'Adda: Questo sito, riconosciuto Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, rappresenta un esempio eccezionale di villaggio operaio del XIX secolo. Costruito dalla famiglia Crespi per ospitare i lavoratori del loro cotonificio, il villaggio offre una visione unica dell'architettura industriale e delle condizioni di vita dell'epoca.

Parco dell'Adda Nord: Questo parco regionale segue il corso del fiume Adda e offre paesaggi fluviali suggestivi, percorsi naturalistici e la possibilità di osservare una ricca fauna locale. È un luogo ideale per escursioni a piedi o in bicicletta, permettendo di immergersi nella natura lombarda.

Chiesa di San Gervasio e Protasio: Situata nella frazione di San Gervasio d'Adda, questa chiesa storica presenta elementi architettonici di rilievo e offre uno spaccato della storia religiosa locale.

Centro Storico di Capriate: Passeggiando per le vie del centro storico, è possibile ammirare l'architettura tradizionale lombarda e scoprire angoli caratteristici che raccontano la storia della comunità.

Queste attrazioni offrono una combinazione di bellezze naturali e testimonianze storiche, rendendo Capriate San Gervasio una meta interessante per chi desidera esplorare la Lombardia.

DIRITTI – ACCESSORI – PERTINENZE

Alle unità immobiliari del compendio immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà, pari a 31,42 millesimi generali di competenza per l'appartamento e 3,22 per l'autorimessa sugli enti comuni dell'intero fabbricato (Millesimi generali di competenza al fabbricato "F": 124,11).

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

In proposito, si evidenzia che tra le indicate parti comuni vanno in particolare compresi: - sub.702 - Bene comune non censibile (giardino, vialetti, scivolo e corsia box, locale attrezzi) comune ai subb. da 705 a 752; - sub.703 - Bene comune non censibile (accesso e scala) comune ai subb.708 e 709; - sub.704 - Bene comune non censibile (accesso e vano scala) comune ai subb.717 e 718.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto.

Si evidenzia la presenza delle seguenti formalità:

- Convenzione di Lottizzazione per l'Attuazione di un Piano di Lottizzazione di Zona Residenziale, costituita tra il "Comune di Capriate S.Gervasio" e la "Coves S.r.l.", con atto in data 24 luglio 1986 n.104956 di Rep. Notaio G.B. Anselmo, registrato a Bergamo in data 6 agosto 1986 al n.6347 S.1 ed ivi trascritto in data 5 agosto 1986 ai nn.21317/14700;
- Atto d'obbligo unilaterale in data 1^a luglio 1996 n.122459 di Rep. Notaio C.Leidi, registrato a Bergamo in data 11 luglio 1996 al n.5898 S.2 ed ivi trascritto in data 18 luglio 1996 ai nn.22733/16987;
- Servitù di elettrodotto a favore "ENEL" costituita con atto in data 12 maggio 1998 n.119333 di Rep. Notaio J.P.Farhat, registrato a Bergamo in data 27 maggio 1998 al n.2390 ed ivi trascritto in data 28 maggio 1998 ai nn.18756/14810.

La parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare i Patti Speciali indicati nel titolo di provenienza e, in particolare, il contenuto della Convenzione di Lottizzazione, costituita con atto in data 24 luglio 1986 n.104956 di Rep. Notaio G.B. Anselmo, successivamente modificata e sopra citata, obbligandosi in solido - sin da ora - al rispetto degli oneri tutti derivanti dalla Convenzione medesima.

La parte acquirente si rende, altresì, edotta:

- che i sottotetti sono di proprietà esclusiva delle unità all'ultimo piano in ragione delle rispettive proiezioni;
- che l'area libera circostante l'intero complesso immobiliare, individuata quale bene comune non censibile ai mappali 2609/2, 2609/701 (I^a lotto) e mapp.2609/702 (II^a lotto) è gravata da servitù di passaggio di condutture nel sottosuolo (acqua potabile, metano, telefono, elettricità e fognature) a vantaggio dei fabbricati tutti compresi nei rispettivi lotti 1^a e 2^a;
- che l'area urbana al mapp.2609/36, della superficie di mq.24, è destinata a passaggio di pertinenza esclusiva del mapp.2609/706, compreso nel lotto 2^a;
- che il vano autoclave al piano interrato di cui al mapp.2609/753 (bene comune non censibile all'intero complesso) dovrà essere utilizzato unicamente per l'installazione di apparecchiature di pressurizzazione acquedotto ad uso privato e pubblico;
- che a seguito della denuncia di variazione presentata in N.C.E.U. in data 10 dicembre 1998 al n.9658/98 di Prot., il bene comune non censibile sub.1, di cui al 1^a lotto, è stato soppresso e sostituito dal bene comune non censibile sub.701 e che lo stesso è gravato da servitù di passaggio e dal diritto d'uso a vantaggio dei fabbricati tutti compresi nei rispettivi lotti 1^a e 2^a; con la precisazione che le spese tutte di manutenzione ordinarie e straordinarie del bene comune non censibile sub.701 medesimo, dovranno essere ripartite in proporzioni uguali tra il lotto 1^a e il lotto 2^a;
- che il bene comune non censibile sub.7 (accesso e scale), compreso nel lotto 1^a, è gravato da servitù di passaggio pedonale a vantaggio dell'abitazione di cui al mapp.2609/705, compresa nel lotto 2^a; - che il mapp.2609/37 è destinato a cabina elettrica, comune all'intero complesso immobiliare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:

- SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE)
- CENTRI SPORTIVI (NORMALE)
- ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE)
- SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE)
- SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE)
- SERVIZI CULTURALI (NORMALE)
- FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda Nord.

Attrazioni storiche:

- Villaggio Operaio di Crespi d'Adda;
- Chiesa di San Gervasio e Protasio;
- Centro Storico di Capriate.

Principali collegamenti pubblici:

- SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km
- AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 18 Km
- AUTOSTRADA A4 2 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO**

L'appartamento, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie catastale di 72 mq (escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013), è posto al piano terra del corpo fabbrica "F", catastalmente è composto da 5 vani e accessori con annessa autorimessa al piano interrato e giardino esclusivo di pertinenza.

L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali:

- Soggiorno;
- cucina;
- disimpegno;
- N.2 camere;
- Bagno.

Confini dell'appartamento e del giardino in un sol corpo da nord in senso orario: enti comuni sub.702, sub.710, vano scale di pertinenza al sub.703, enti comuni sub.701, sub.706.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e le murature perimetrali di tamponamento sono del tipo a cassavouta in doppio tavolato dal 12 cm sul lato esterno e 8 cm sul lato interno con intercapedine intonacata sul lato esterno ed isolata. La finitura delle pareti esterne del fabbricato risulta realizzata con intonaco rustico e sovrastante intonaco plastico. Le murature interne dell'unità immobiliare (muri perimetrali e i divisori interni) si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Anche i rivestimenti nei bagni risultano realizzati con piastrelle di ceramica.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

I serramenti sono del tipo monoblocco in legno "pino di svezia" tinto color noce verniciato con trattamento impregnante e costruite ad una o più antine apribili ad anta. Movimento e chiusura in ferro bronzato e martellina tipo Bica in alluminio anodizzato bronzo. I serramenti sono completati da opportuna fresatura e guarnizioni in gomma con vetro termoisolante. Il sistema oscurante è realizzato con ante in legno. Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa non è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene).

L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonomo, con elementi radianti in alluminio e a servizio di tali impianti è presente all'esterno dei locali una caldaia murale alimentata a gas. Al momento del sopralluogo la caldaia è risultata spenta in quanto sono presenti problemi di funzionamento.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Nel corso dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stata riscontrata la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto. Per l'impianto non risulta invece disponibile alcuna documentazione relativa a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è appena sufficiente e la qualità delle placche è scarsa. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

Nel corso dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stata riscontrata la presenza della dichiarazione di con-

formità dell'impianto. Non risulta invece disponibile documentazione relativa ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del disimpegno, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

È posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessuno intervento di ristrutturazione effettuato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12/M; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di parziale manutenzione straordinaria.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Nel corso del sopralluogo in diversi punti delle murature è stata riscontrata uno stato carente della tinteggiatura. Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni scarse: più del 60% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: scarso.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni sufficienti: meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione. Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento sono vetusti e scontano l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione straordinaria al fine di ripristinare il funzionamento della caldaia e al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e al fine di individuare altri eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: Ante in legno materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: Mediocre conformità: Certificazione di conformità presente
<i>Gas</i>	tipologia: in parte sottotraccia, in parte a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal soggetto che ha installato l'impianto.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO ALIMENTATO DA CALDAIA A GAS
<i>Stato impianto</i>	MEDIOCRE
<i>Potenza nominale</i>	NON NOTO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Caldaia non funzionante al momento del sopralluogo. È necessario effettuare interventi di manutenzione straordinaria al fine di ripristinare il suo funzionamento.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



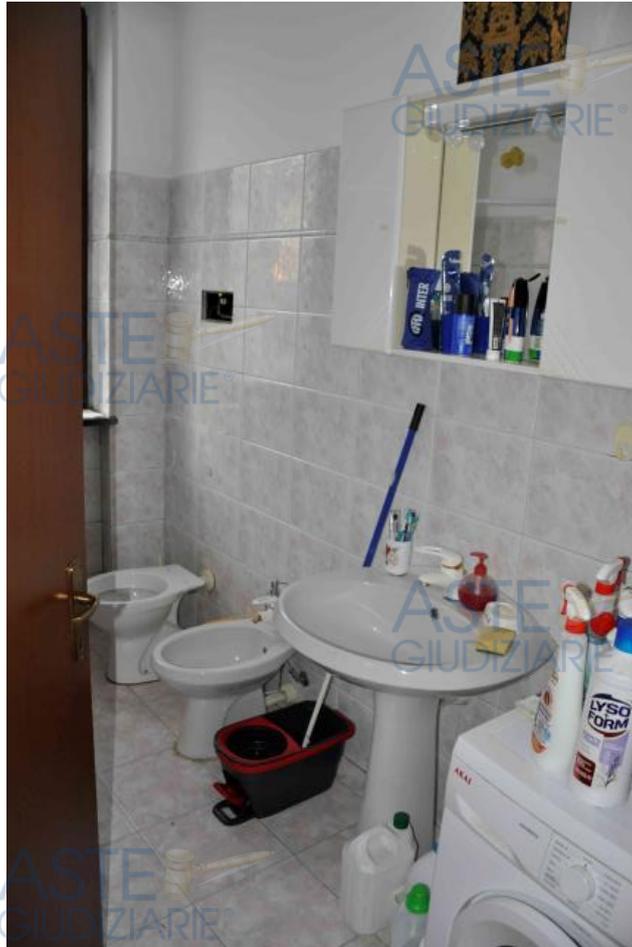
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA**

L'autorimessa è posta al piano interrato ed ha un'estensione di circa 15 mq.

Confini dell'autorimessa da nord in senso orario: sub.731, corsello di manovra comune sub.702, terrapieno per due lati.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio del box risulta realizzato in lastre prefabbricate e i muri perimetrali in c.a. si presentano solo tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione risulta realizzata in ceramica. Non sono presenti rivestimenti sulle pareti perimetrali.

PORTONE

È presente portone basculante realizzato in lamiera sprovvisto di motorizzazione (solo manuale).

IMPIANTO ELETTRICO

Risulta presente impianto elettrico del tipo esterno con tubazioni passacavo in PVC.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessun intervento di ristrutturazione eseguito

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sono mediocri ed il bene sconta la normale vetustà.

Pareti e soffitti

Lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti è sufficiente in quanto meno del 30% della superficie presente ne-

cessita di interventi di ripristino.
Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 30% della superficie presente necessita di interventi di ripristino.

Stato di conservazione: sufficiente.

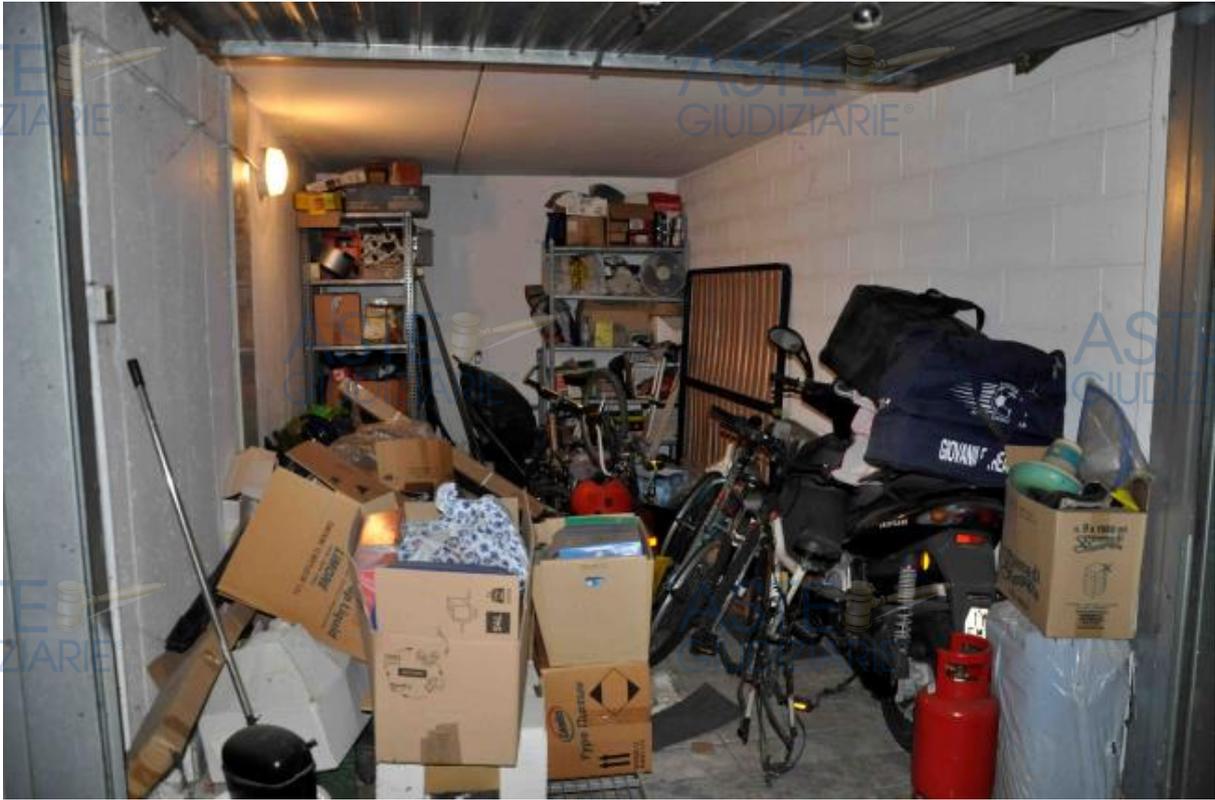
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24020, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA e successive varianti.

Intestazione: PRATICA EDILIZIA N.147/97 - CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N.53

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE IN P.A. (2° LOTTO) IN VIA COLOMBO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/06/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 06/11/1997 al n. di prot. 6612/97/utc

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24020, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Intestazione: PRATICA EDILIZIA N.214/98 - CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N.53/A

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE IN P.A. (2° LOTTO) IN VIA COLOMBO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1999 al n. di prot. 12898/98

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA e successive varianti.

Intestazione: PRATICA EDILIZIA N.147/97 - CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N.53

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE IN P.A. (2° LOTTO) IN VIA COLOMBO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/06/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 06/11/1997 al n. di prot. 6612/97/utc

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Intestazione: PRATICA EDILIZIA N.214/98 - CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N.53/A

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE IN P.A. (2° LOTTO) IN VIA COLOMBO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1999 al n. di prot. 12898/98

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24020, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24020, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO Adottato con Delibera del Consiglio Comunale N.7 del 07/03/2023 Approvato con Delibera del Consiglio Comunale N.49 del 07/08/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO Adottato con Delibera del Consiglio Comunale N.7 del 07/03/2023 Approvato con Delibera del Consiglio Comunale N.49 del 07/08/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24020, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (C.F. OMISSIS) dal 20/04/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FARHAT JEAN-PIERRE, in data 20/04/1999, ai nn. 123887/26518; registrato a BERGAMO, in data 05/05/1999, ai nn. 2232/2V; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/05/1999, ai nn. 17522/13058.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (C.F. OMISSIS) dal 20/04/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FARHAT JEAN-PIERRE, in data 20/04/1999, ai nn. 123887/26518; registrato a BERGAMO, in data 05/05/1999, ai nn. 2232/2V; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/05/1999, ai nn. 17522/13058.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. CREDITO BERGAMASCO SPA contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 26/04/2004 ai nn. 21618/5573.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 02/03/2011 ai nn. 11038/2153; Importo ipoteca: € 74896,70; Importo capitale: € 37448,35.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/11/2016 ai nn. 50775/8759; Importo ipoteca: € 130.920,02; Importo capitale: € 65.460,01.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 23/04/2024 ai nn. 21275/2991; Importo capitale: € 75.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/10/2024 ai nn. 53577/38806.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. CREDITO BERGAMASCO SPA contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 26/04/2004 ai nn. 21618/5573.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/11/2016 ai nn. 50775/8759; Importo ipoteca: € 130.920,02; Importo capitale: € 65.460,01.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 23/04/2024 ai nn. 21275/2991; Importo capitale: € 75.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/10/2024 ai nn. 53577/38806.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicato da parte dell'amministratore condominiale.

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: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. A seguito di specifica richiesta dello scrivente, da parte dell'amministratore condominiale non è stata comunicata la presenza di spese condominiali insolute in capo al debitore esecutato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 31,42 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicato da parte dell'amministratore condominiale.

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: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. A seguito di specifica richiesta dello scrivente, da parte dell'amministratore condominiale non è stata comunicata la presenza di spese condominiali insolute in capo al debitore esecutato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 3,22 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
AREE SCOPERTE	sup lorda di pavimento	18,55	0,30	5,57
AREE SCOPERTE	sup lorda di pavimento	81,50	0,10	8,15
		172,05		85,72

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: CAPRIATE SAN GERVASIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: CAPRIATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ATUORIMESSA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO snc

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Dalmine;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia
 - Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 950 €/mq
- Valore di mercato massimo 1.050 €/mq

Autorimessa con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 510 €/mq
- Valore di mercato massimo 680 €/mq;

Altre fonti di informazione:

- Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio
- Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare
- Siti internet: www.immobiliare.it / www.idealista.it, ecc.

12.3 Valutazione corpi:

BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]

Capriate San Gervasio (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.883,65.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.100,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
AREE SCOPERTE	5,57	€ 1.100,00	€ 6.127,00
AREE SCOPERTE	8,15	€ 1.100,00	€ 8.965,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.292,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -4.714,60
Valore corpo			€ 89.577,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.577,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.577,40

BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Capriate San Gervasio (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/M**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.906,25.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 625,00. Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	15,00	€ 625,00	€ 9.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.375,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -468,75
Valore corpo			€ 8.906,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.906,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.906,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	85,72	€ 89.577,40	€ 89.577,40
BENE IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 8.906,25	€ 8.906,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.924,18
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 40,53
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 93.600,00
Valore diritto e quota	€ 93.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.600,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione fuori campo IVA.

Allegati

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLO DI PROVENIENZA
- 3 ACCERTAMENTI CATASTALI – VISURE CATASTALI STORICHE UNITA IMMOBILIARI
- 4 ACCERTAMENTI CATASTALI – PLANIMETRIE CATASTALI UNITA IMMOBILIARI
- 5 PLANIMETRIE UNITA IMMOBILIARI
- 6 ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA - PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILI
- 9 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – FORMALITA'
- 10 SPESE CONDOMINIALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 11 RILIEVO FOTOGRAFICO

17-03-2025



In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto