



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 269/2025

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA



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



Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
VIA VENTICINQUE APRILE n. 19/c

INDICE**Lotto: 001 - LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	7
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi	17
Adeguamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto	18
Regime fiscale della vendita	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 23-07-2025

Data giuramento: 25-07-2025

Data sopralluogo: 10-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

25-07-2025 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI;

26-07-2025 – ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 Co.2 c.p.c. E REDAZIONE CHECK LIST;

28-07-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

28-07-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI

28-07-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

28-07-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

29-07-2025 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO

11-08-2025 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

02-09-2025 – RICHIESTA PER REPERIMENTO INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

05-09-2025 – 1° TENTATIVO DI ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

10-09-2025 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

12-09-2025 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE

06-10-2025 – ULTERIORI ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO

08-10-2025 – ULTERIORI ACCERTAMENTI AG. DELLE ENTRATE ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER



Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
VIA VENTICINQUE APRILE n. 19/c



Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042
VIA VENTICINQUE APRILE N.19/C**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 2, parti

**indirizzo VIA VENTICINQUE APRILE n.19/C, scala D, piano PIANO RIALZATO, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (BG)
categoria A/3, classe 1, consistenza 4 VANI, superficie 53 mq, rendita € 227,24**

**Derivante da: Atto di compravendita a rogito dott. ALBERTO CLAUDIO SALA, Notaio in Vimercate (MB), in data 3
maggio 2018 rep. n. 5.523 e trascritto, a Bergamo, in data 8 maggio 2018 ai n.ri 21.428/14.974**

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 66,83/1000

Confini: come da planimetria allegata alla presente perizia (allegato 3 e allegato 4).

**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 l'unità immobiliare facente parte del fabbricato distinto come "Scala D" nel complesso edilizio denominato [REDACTED] ubicato nel comune di Capriate San Gervasio (BG) in via Venticinque Aprile n.19/c. Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato.

Il fabbricato, la cui edificazione risulta iniziata e ultimata anteriormente al 1° settembre 1967 dalle informazioni che è stato possibile reperire, è a destinazione residenziale ed è costituito da n.3 piani fuori terra (P.R. - P.1° - P.2°) e da un piano interrato e ricade urbanisticamente nella zona che nella variante al Piano delle regole del 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 SPEC 1-2:NORMATIVA SPECIALE" art.19 delle NTA del Piano delle Regole.

La particella ricade in area sottoposta al seguente vincolo: "Vincolo paesistico "bellezze d'insieme" ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art.136. L'unità immobiliare è situata al piano rialzato e comprende la cantina posta al piano interrato e comprende anche porzione di suolo così distinta nel Catasto Terreni del Comune di Capriate San Gervasio: Foglio 9 (nove) - Part. 1187 (millecentoottantasette) - ettari 00.00.60 (Centiare sessanta) - SEMINATIVO cl. 3 - Reddito Dominicale Euro 0,19 - Reddito Agrario Euro 0,25.

Al fine di acquisire i titoli edilizi edificatori, lo scrivente ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali ma non è stata rinvenuta la presenza di pratiche edilizie (si veda allegato 5).

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 tradi-

zionale 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 totali 66,830/1000 (Dato desunto dal verbale di assemblea del 04/02/2025) sulle parti comuni del complesso edilizio, sugli enti comuni dell'intero fabbricato. Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesso tabella millesimale 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. 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.

Caratteristiche zona: centrale 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 di circa 53 mq, è posto al piano rialzato della "scala D", catastalmente è composto da 4 vani e accessori ed è composto dai seguenti locali:

- soggiorno;
- cucina;
- disimpegno;
- camera;
- bagno.

Confini: come da planimetria allegata alla presente perizia (allegato 3 e allegato 4).

L'unità immobiliare è situata al piano rialzato e comprende la cantina posta al piano interrato e comprende anche porzione di suolo così distinta nel Catasto Terreni del Comune di Capriate San Gervasio: Foglio 9 (nove) – Part. 1187 (millecentoottantasette) - ettari 00.00.60 (Centiare sessanta) - SEMINATIVO cl. 3 - Reddito Dominicale Euro 0,19 - Reddito Agrario Euro 0,25.

Si evidenzia che, in esito al sopralluogo peritale, è stata accertata l'attuale occupazione della cantina pertinenziale sita al piano interrato da parte di un soggetto terzo ed estraneo al procedimento giudiziale che ne vanta la proprietà. Inoltre, le attività di accertamento svolte hanno rivelato l'esistenza di un atto notarile antecedente a quello di acquisto della piena proprietà da parte del debitore esecutato, il quale riporta una diversa individuazione della suddetta cantina.

Tale discordanza e l'occupazione in atto determinano, pertanto, una mancanza di piena garanzia sul diritto di proprietà per la cantina pertinenziale, come desumibile dall'atto notarile di provenienza con cui il debitore esecutato ha acquisito il bene. A tale riguardo, la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato, la situazione di fatto e di diritto sopra descritta.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i 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

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa è di tipo blindato.

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).

Il riscaldamento dell'unità immobiliare viene realizzato con stufe fisse a gas metano installate a parete. La produzione di acqua calda per uso sanitario avviene mediante uno scaldabagno a gas installato all'interno dei locali.

L'unità immobiliare è sprovvista di un sistema di raffrescamento.

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.

Per l'impianto non risulta disponibile alcuna documentazione (dichiarazioni di conformità, 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 risulta disponibile per l'impianto alcuna documentazione (dichiarazione di conformità ed interventi di manutenzione ordinaria). 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.

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 **53,00**

E' posto al piano: RIALZATO

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: 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 ristrutturazione.

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

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: meno del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura. In corrispondenza dell'intradosso del solaio della cucina sono presenti i segni di un'infiltrazione d'acqua. Al momento del sopralluogo non è stata constatata la presenza di infiltrazioni in corso e da quanto riferito da parte dell'attuale occupante tale infiltrazione non sarebbe più attiva e sarebbe stata risolta.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 25% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti: meno del 25% della dotazione presente necessita la sostituzione.

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 e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli 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 e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità

dell'impianto. 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: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: Mediocri
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Mediocre
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: Mediocre
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: Mediocre conformità: Certificazione di conformità non presente
<i>Gas</i>	tipologia: in parte sottotraccia, in parte a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: Non noto condizioni: Mediocre conformità: Certificazione di conformità non presente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata dal soggetto che ha installato l'impianto.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO ALIMENTATO DA STUFE A GAS
<i>Stato impianto</i>	MEDIOCRE
<i>Potenza nominale</i>	NON NOTO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata dal soggetto che ha installato l'impianto.
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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA VENTICINQUE APRILE N.19/C

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

Note: Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato la cui edificazione risulta iniziata e ultimata anteriormente al 1° settembre 1967. Al fine di acquisire i titoli edilizi edificatori, lo scrivente ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali ma non è stata rinvenuta la presenza di pratiche edilizie (si veda allegato 5).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG) CAP: 24042, VIA VENTICINQUE APRILE N.19/C

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:	SI
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: 24042, VIA VENTICINQUE APRILE N.19/C

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **03/05/2018**.

In forza di Denuncia di successione; registrato a UFFICIO REGISTRO DI PONTE SAN PIETRO, in data 28/03/1997, ai nn. 153/1997; trascritto a BERGAMO, in data 06/04/2005, ai nn. 17761/12055.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 03/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ALBERTO CLAUDIO SALA, in data 03/05/2018, ai nn. 5523/3123; registrato a MONZA, in data 08/05/2018, ai nn. 12648/1T; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 08/05/2018, ai nn. 21428/14974.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 28/07/2025 ai nn. 34551/24699.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

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 VENTICINQUE APRILE N.19/C

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 450 €.

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 è stato comunicato che le spese condominiali insolute in capo al debitore esecutato ammontano a circa 2.500 € (si veda allegato 9).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 66,83 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non 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.

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	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

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

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:

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 06/08/2020 per l'importo di euro 3.360,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: nessuna.

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE il 07/08/2020 ai nn.001507-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2028

Data di rilascio: 31/07/2028

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:**

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;

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.

12.3 Valutazione corpi:**BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]****Capriate San Gervasio (BG), VIA VENTICINQUE APRILE n. 19/c**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.311,00.

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 650,00. 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.

Il presente stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi risultanti durante il sopralluogo.				
Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE		53,00	€ 650,00	€ 34.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 34.450,00
Riduzione per mancanza di garanzia per evizione della cantina				€ -2.500,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 2.00%				€ -689,00
Valore Finale				€ 31.311,00
Valore corpo				€ 31.311,00
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 31.311,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 31.311,00
Riepilogo:ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	53,00	€ 31.311,00	€ 31.311,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 626,22

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.500,00

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

Arrotondamento € -4,78

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 28.180,00

Valore diritto e quota € 28.180,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.180,00

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

10-12-2025




In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto