
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 3/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



INTEGRAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Spreafico
Data nomina: 10-02-2023
Data giuramento: 27-03-2023
Data sopralluogo: 04-04-2023
Cronologia operazioni peritali: 1-richiesta in catasto visure storiche e planimetrie 2-verifiche in Conservatoria 3-Sopralluoghi: 04/04/23-24/04/23-25/05/23-24/06/23 4-Accesso Comune di Capriate S. G. 24/06/2023 5-Stesura perizia 6-Integrazione perizia

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

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

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

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

si

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

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

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

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

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

Si

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

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

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

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

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

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

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

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Caratteristiche descrittive

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

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | Si |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | Data di costruzione |

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

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





Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo 2-autorimessa al piano interrato con accesso da Via Benaglia

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

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

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: Data di costruzione

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| <i>Travi</i> | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti |
| <i>Plafoni</i> | materiale: cemento armato condizioni: sufficienti |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: con cavi sottotreccia e a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottottraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti |

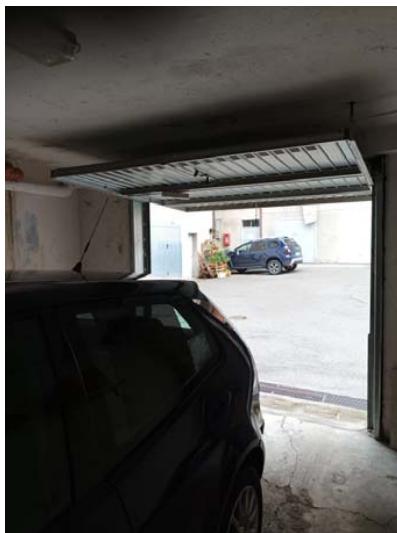
Impianti (conformità e certificazioni)

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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

| | |
|---|----|
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | NO |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i> | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |





3. PRATICHE EDILIZIE

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

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

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

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

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

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

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

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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

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

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

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

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

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

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022 |
| Zona omogenea: | Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,40 |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | 10 mt |
| Volume massimo ammesso: | esistente |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

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

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

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022 |
| Zona omogenea: | Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,40 |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | 10 mt |
| Volume massimo ammesso: | esistente |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

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

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

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

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

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

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

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

- Trascrizione pregiudizievole:

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

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

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

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

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

| | |
|---|---|
| 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 1. Cantina | Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di circa 7 mq lordi mq Valore a corpo: € 1400 |
|---|---|

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

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 27/12/2019 ai nn.3181-3T

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo di euro 0,00

Registrato a Ponte San Pietro il 27/12/2019 ai nn.3181-3T

Tipologia contratto: Rinnovo ogni 4 anni se non vi è disdetta, scadenza 31/12/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

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

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

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

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

12.3 Valutazione corpi:

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

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

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

| | | | |
|--|-------|----------|-------------|
| Appartamento | 77,00 | € 900,00 | € 69.300,00 |
| Balcone | 1,20 | € 900,00 | € 1.080,00 |
| Balcone | 1,20 | € 900,00 | € 1.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 71.460,00 |
| Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10,00% | | | € -7.146,00 |
| Valore corpo | | | € 64.314,00 |
| Valore accessori | | | € 1.400,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 65.714,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 65.714,00 |

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

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

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 16,00 | € 600,00 | € 9.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 9.600,00 |
| Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10,00% | | | € -960,00 |
| Valore corpo | | | € 8.640,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 8.640,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 8.640,00 |

Riepilogo:

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

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.435,40

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

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 66.918,60

Valore diritto e quota € 66.918,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 66.918,60

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

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

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

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

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

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

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

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

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

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

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

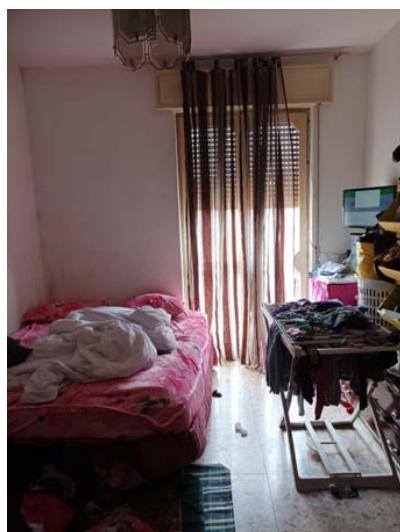
Caratteristiche descrittive

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

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

Impianti (conformità e certificazioni)

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





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

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

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

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

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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

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

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

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

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

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022 |
| Zona omogenea: | Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,40 |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | 10 mt |
| Volume massimo ammesso: | esistente |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

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

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

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

- Trascrizione pregiudizievole:

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

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

| | |
|---|---|
| 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 | Posto al piano interrato |
| 1. Cantina | Composto da un vano |
| | Sviluppa una superficie complessiva di circa 8,50 mq lordi mq |
| | Valore a corpo: € 1200 |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

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

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

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

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

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervazio;

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

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

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

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

12.3 Valutazione corpi:

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

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

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

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 60,00 | € 900,00 | € 54.000,00 |
| Balcone | 1,20 | € 900,00 | € 1.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 55.080,00 |
| Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10,00% | | | € -5.508,00 |
| Valore corpo | | | € 49.572,00 |
| Valore accessori | | | € 1.200,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 50.772,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 50.772,00 |

Riepilogo:

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

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

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

Valore di stima: € 45.694,80

Valore intero medio ponderale

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

Valore diritto e quota € 45.694,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.694,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

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

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

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

Ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, due balconi.

Cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

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

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

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

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

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Caratteristiche descrittive

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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

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

Impianti (conformità e certificazioni)

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





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

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

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

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

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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

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

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

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

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

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022 |
| Zona omogenea: | Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,40 |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | 10 mt |
| Volume massimo ammesso: | esistente |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

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

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

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

[REDACTED] in ragione di 1/9 ciascuno

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

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

- Trascrizione pregiudizievole:

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

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

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

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

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

Accessori:

| | |
|---|---|
| 1-appartamento al piano primo con cantina al piano interrato in Via Ceresoli n. 3 | Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di circa 6 mq lordi mq Valore a corso: € 1300 |
|---|---|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

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

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

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

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

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

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

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

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

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

12.3 Valutazione corpi:

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

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

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

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 51,00 | € 900,00 | € 45.900,00 |
| Balcone | 1,20 | € 900,00 | € 1.080,00 |
| Balcone | 1,20 | € 900,00 | € 1.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 48.060,00 |
| Riduzione per contratto di affitto in essere detrazione del 10,00% | | | € -4.806,00 |
| Valore corpo | | | € 43.254,00 |
| Valore accessori | | | € 1.300,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 44.554,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 44.554,00 |

Riepilogo:

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

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 40.098,60
Valore diritto e quota € 40.098,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 40.098,60**

12.6 Regime fiscale della vendita

da privato

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

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

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

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

Locale sgombero al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

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

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

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

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

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Caratteristiche descrittive

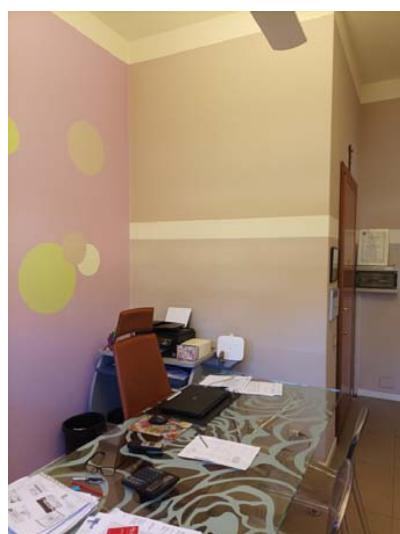
| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| <i>Travi</i> | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta a battente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

| Impianti | |
|------------------|---|
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti |

Impianti (conformità e certificazioni)

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







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIONIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

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

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

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

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

Intestazione: OMISSIONIS

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

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

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

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

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

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

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

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

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

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

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

| | |
|---|---|
| In forza della delibera: | n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022 |
| Zona omogenea: | Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,40 |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | 10 mt |
| Volume massimo ammesso: | esistente |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

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

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

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

- Trascrizione pregiudizievole:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-negozi al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Negozi, seviz e retro negozio | sup lorda di pavimento | 72,00 | 1,00 | 72,00 |

| | | | |
|--|-------|--|-------|
| | 72,00 | | 72,00 |
|--|-------|--|-------|

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori:

| | |
|---|---|
| 1-negozi al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44 1. Cantina/locale sgombero | Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di circa 25,00 mq lordi mq Valore a corpo: € 4500 |
|---|---|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: no

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

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

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

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

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

12.3 Valutazione corpi:

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

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

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozi, servizi e retro negozi | 72,00 | € 1.200,00 | € 86.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 86.400,00 |
| Valore corpo | | | € 86.400,00 |
| Valore accessori | | | € 4.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 90.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 90.900,00 |

Riepilogo:

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

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

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

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

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

Locale sgombero al piano interrato con accesso dal disimpegno comune

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: 1965/1966

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Benaglia n. 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,55

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone.

Caratteristiche descrittive

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

| Impianti | |
|------------------|--|
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottottraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottottraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti |

Impianti (conformità e certificazioni)

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







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2326

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

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

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

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

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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

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

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

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

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

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

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

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

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

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

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

| | |
|---|---|
| In forza della delibera: | n.10 del 20/03/2012 e da ultimo modificato con DCC n.58 del 14/10/2022 |
| Zona omogenea: | Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,40 |
| Rapporto di copertura: | esistente |
| Altezza massima ammessa: | 10 mt |
| Volume massimo ammesso: | esistente |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Anteriormente al ventennio i signori [REDACTED]

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

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

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

- Trascrizione pregiudizievole:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 1-negozi al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1275,77€.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali scadute sono state pagate con il fondo cassa di € 22.000,00 costituito dai proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Negozi, wc e retro negozio | sup lorda di pavimento | 75,00 | 1,00 | 75,00 |

| | | | |
|--|-------|--|-------|
| | 75,00 | | 75,00 |
|--|-------|--|-------|

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori:

| | |
|---|---|
| 1-negozi al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44 1. Cantina/locale sgombero | Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di circa 25,00 mq lordi mq Valore a corpo: € 4500 |
|---|---|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: no

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

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

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

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

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

12.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.500,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozi, wc e retro negozi | 75,00 | € 1.100,00 | € 82.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 82.500,00 |
| Valore corpo | | | € 82.500,00 |
| Valore accessori | | | € 4.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 87.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 87.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1-negozi al piano terra con locale sgombero/cantina al piano interrato, in Via Benaglia n. 44 | Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina/locale sgombero | 75,00 | € 87.000,00 | € 87.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 8.700,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 78.300,00 |
| Valore diritto e quota | € 78.300,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 78.300,00 |
|---|-------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Allegati

- 1-Cartella .zip contenete planimetrie
- 2-Succinta
- 3-Versione della perizia di stima con protezione dati personali
- 4-Check list
- 5-foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- 6-All 1 visure - planimetrie catastali
- 7-All 2 estratti Lic. di Costruzione. 2326/752-1965;
- 8-All 3 cert Abitabilità 1967
- 9-All 4 Condono Edilizio: 7718/86 Prot. - PE/C n. 396

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2023

21-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Spreafico