

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 62/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Stefano Gargano
Codice fiscale: GRGSFN75L12A794C
Studio in: Via Mosè del Brolo 12 - 24128 Bergamo
Email: ingstefanogargano@gmail.com
Pec: stefano.gargano@ingpec.eu

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
via Gramsci 18

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze, subb. 1, 2, in via Gramsci 18 a Capriate san Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
via Vittorio Veneto

INDICE**Lotto: 002 - Locale commerciale, sub.4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	15
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

Lotto: 003 - Locale commerciale, sub.706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	22

2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	22
3. PRATICHE EDILIZIE	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi	27
Adeguamenti e correzioni della stima	28
Prezzo base d'asta del lotto	28

Lotto: 004 - Locale commerciale, sub.723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	29
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	29
3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	31
Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	31

Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo:.....	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2023 alle 11:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Gargano
Data nomina: 29-06-2023
Data giuramento: 01-07-2023
Data sopralluogo: 19-07-2023
Cronologia operazioni peritali: 01 07 2023: giuramento telematico; 03 04 05 luglio 2023: ispezioni ipotecarie; 19 07 2023: archivio notarile; 19 07 2023: conservatoria; 19 07 2023: 1° sopralluogo; 20 07 2023: 2° sopralluogo; 23 24 luglio 2023: richieste accesso atti comune; 26 07 2023: archivio notarile e studio Notaio Patanè; 27 07 2023: 3° sopralluogo; 28 08 2023: Agenzia delle Entrate; 12 09 2023: 4° sopralluogo; 28 09 2023: ufficio tecnico comune e 5° sopralluogo.

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
via Gramsci 18

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze, subb. 1, 2, in via Gramsci 18 a Capriate san Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).

Abitazione in villini [A7] sito in via Gramsci 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio 2, particella 1223, subalterno 1, indirizzo via Gramsci 18, piano T, comune Capriate san Gervasio, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, superficie 39 mq, rendita € 68,48

Derivante da: Decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Bergamo il 26 10 2000, rep.

16183/5602, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 24 11 2000 ai n. 45322/33239.

Confini: Sul lato Nord con il sub. 2; sul lato Sud e sul lato Ovest con il giardino comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio 2, particella 1223, subalterno 2, indirizzo via Gramsci 18, piano T-1- 2- S1, comune Capriate san Gervasio, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie 278 mq, rendita € 1440,91

Derivante da: Decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Bergamo il 26 10 2000, rep.

16183/5602, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 24 11 2000 ai n. 45322/33239.

Confini: A piano terra sul lato Ovest con il sub. 1 e con il giardino comune; sul lato Sud con il sub. 1 e con il giardino comune; sul lato Nord con il giardino comune.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il presente Lotto 01, ovvero quello di cui ai beni così catastalmente identificati: - appartamento e locali accessori di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Capriate San Gervasio, Foglio 2, Particella 1223, Subalterno 2, cat. A/7; - autorimessa di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Capriate San Gervasio, Foglio 2, Particella 1223, Subalterno 1, cat. C/6. La zona è centrale, con accesso ai beni sopra identificati, da una via laterale alla via Vittorio Veneto, precisamente via Gramsci al civico n.18. La zona è ben servita e sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m, Aeroporto Orio al Serio circa 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 ; Capriate San Gervasio (BG)**

Trattasi di un fabbricato di tre piani fuori terra, munito di giardino di proprietà, collocato in una zona centrale di Capriate San Gervasio (BG), precisamente in via Gramsci 18.

Tale edificio, a destinazione residenziale, risulta attualmente adibito in parte ad ufficio, in parte vuoto, in parte utilizzato come locali magazzino.

Quanto all'epoca edificatoria dello stesso, sebbene richiesta, il tecnico comunale, con le informazioni a disposizione, non è riuscito a risalire nè alla pratica edificatoria, nè all'ultima ristrutturazione esterna delle facciate. Dagli elementi a disposizione e dalle informazioni reperite, tuttavia, si presume trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 70, e ristrutturato, quanto ai prospetti esterni, in epoca recentissima.

Al piano interrato vi è il "locale caldaia", un locale catastalmente adibito a "taverna", un locale "cantina", un locale "ripostiglio", un "locale di sgombero" in cui è stato ricavato anche un bagno.

Al piano terra, in particolare, oltre al locale autorimessa, è presente un locale adibito catastalmente a "ripostiglio", oltre che un disimpegno ed un locale lavanderia.

Si precisa che il suddetto locale "ripostiglio" risulta essere stato fisicamente suddiviso in piu' locali, anche con un piccolo locale adibito ad ufficio.

Attorno al fabbricato vi è un giardino in pertinenza, sui 4 lati, con doppio accesso carrale e doppio accesso pedonale.

Al piano primo vi è un appartamento, attualmente utilizzato come ufficio, in cui si riportano i seguenti locali, come da planimetria catastale: cucina, soggiorno, studio, ingresso, due bagni, disimpegno, tre camere da letto, 4 balconi.

Al piano sottotetto vi sono 2 locali, un disimpegno ed un bagno, muniti di lucernari.

Superficie complessiva di circa mq **834,68**

E' posto al piano: Interrato, terra, primo, sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente fine anni 70.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Quanto ai prospetti esterni, presumibilmente in epoca recentissima.

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete: come riportato si segnala, in particolare, in epoca recentissima, il rifacimento delle facciate, presumibilmente con cappotto termoisolante.

Parte delle finiture e parte degli impianti interni, al contrario, sembrano risalire all'epoca edificatoria, parte sono anch'esse piu' recenti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Presumibilmente generalmente risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: varie tipologie materiale: legno condizioni: scarse

	Note: Presumibilmente generalmente risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres/ ceramica condizioni: scarse Note: Presumibilmente risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres/ ceramica condizioni: buone Note: Presumibilmente risalenti ad epoca piu' recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si segnala la presenza di pannelli solari su una porzione della copertura.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Termoautonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
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: Condono Edilizio n. 406**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: varie, si rimanda all'allegato di riferimento

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7838/86

Rilascio in data 17/12/1997 al n. di prot. 7838/86

NOTE: Quanto all'epoca edificatoria del fabbricato, sebbene richiesta, il tecnico comunale, con le informazioni a disposizione, non è riuscito a risalire nè alla pratica edificatoria, nè all'ultima ristrutturazione esterna delle facciate. Dagli elementi a disposizione e dalle informazioni reperite, tuttavia, si presume trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 70, e ristrutturato, quanto ai prospetti esterni, in epoca recentissima.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).****Abitazione in villini [A7] sito in via Gramsci 18**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne, infissi esterni, piccole difformità recinzione lotto.

Regolarizzabili mediante: S.c.i.a in Sanatoria, con oblazione di 516 euro + diritti di segreteria, e contestuale presentazione domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica con oblazione di 500 euro + diritti di segreteria.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Tecnico + oneri</i>	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Si precisa, per quanto detto, non essendo stata reperita ulteriore pratica oltre a quella di Condono, che tali

difformità si riferiscono al raffronto fra lo stato rilevato e la pratica di Condono stessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).

Abitazione in villini [A7] sito in via Gramsci 18

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG).

Abitazione in villini [A7] sito in via Gramsci 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità in spazi comuni, diversa disposizione alcuni tramezzi interni, infissi esterni

Regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità varie

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico + oneri	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2021 ai nn. OMISSIS; Importo

ipoteca: € 516456,90; Importo capitale: € 258228,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG)

Abitazione in villini [A7] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Gramsci 18

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente un amministratore condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No. Si segnala che in data 23 07 2023 è stata richiesta, presso l'ufficio tributi di Capriate, informativa circa eventuali tributi insoluti di competenza comunale, ma, nonostante anche successivo sollecito telefonico, non si è più avuto riscontro.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali piano interrato	sup lorda di pavimento	102,47	0,25	25,62
Giardino	sup lorda di pavimento	283,44	0,05	14,17
Locali al piano terra	sup lorda di pavimento	136,85	0,50	68,43
Portico	sup lorda di pavimento	6,47	0,35	2,26
Vano scale	sup lorda di pavimento	12,67	1,00	12,67
Locali piano primo	sup lorda di pavimento	174,18	1,00	174,18

Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	26,92	0,30	8,08
Locali sottotetto H<1,5 m	sup lorda di pavimento	29,86	0,50	14,93
Locali sottotetto H>1,5 m	sup lorda di pavimento	61,82	1,00	61,82
		834,68		382,16

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:

Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG) 1. Box doppio	Valore a corpo: € 30000
---	--------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la natura dei beni, seppur comodamente divisibili, si ritiene opportuno accorparli in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Note: Si rimanda alla documentazione ricevuta, tramite il custode giudiziario, dalla proprietà. Il sub. 1, in particolare, risulta affittato a ... Il sub. 2, invece, risulta parzialmente locato a terzi, come meglio specificato nella documentazione ricevuta dalla proprietà eseguita, a cui si rimanda per completezza: in particolare porzione dei locali a piano terra sono locati a ...; i locali a piano primo sono locati al ..., ed utilizzati come studio professionale dallo stesso. Si precisa che il geometra, come dichiarato dallo stesso in occasione del sopralluogo, usa parte dei locali a piano interrato come archivio. Le restanti parti sono in uso alla proprietà. Il piano sottotetto risulta essere vuoto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, il livello delle loro finiture e delle loro dotazioni, il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "Listino prezzi immobili - 2022" e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari degli immobili stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio (BG).

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG). Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio

Capriate San Gervasio (BG), via Gramsci 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 323.116,28.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali piano interrato	25,62	€ 845,50	€ 21.661,71
Giardino	14,17	€ 845,50	€ 11.980,74
Locali al piano terra	68,43	€ 845,50	€ 57.857,57
Portico	2,26	€ 845,50	€ 1.910,83
Vano scale	12,67	€ 845,50	€ 10.712,49
Locali piano primo	174,18	€ 845,50	€ 147.269,19
Balconi piano primo	8,08	€ 845,50	€ 6.831,64
Locali sottotetto H<1,5 m	14,93	€ 845,50	€ 12.623,32
Locali sottotetto H>1,5 m	61,82	€ 845,50	€ 52.268,81
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 323.116,28
Valore corpo			€ 323.116,28
Valore accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 353.116,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 353.116,28

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e pertinenze subb.1,2, in via Gramsci 18 a Capriate San Gervasio (BG)	Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio	382,16	€ 353.116,28	€ 353.116,28

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.655,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 332.960,47
Valore diritto e quota	€ 332.960,47

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 332.960,47
---	---------------------

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
via Vittorio Veneto

Lotto: 002 - Locale commerciale, sub.4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio 1, particella 24, subalterno 4, indirizzo via Vittorio Veneto SN, piano S1, comune Capriate san Gervasio, categoria C/1, classe 3, consistenza 292 mq, superficie 313 mq, rendita € 6756,08

Derivante da: Acquisto dalla società ..., in virtù di atto di compravendita del 04 08 2009, rep. 28754/4813, trascritto presso La Conservatoria di Bergamo il 07 08 2009 ai n. 50426/31103.

Confini: Sul lato Nord e sul lato Ovest con il sub. 701; sul lato Sud con sub. 701 e a.u.i.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il presente Lotto 02, ovvero quello di cui ai beni così catastalmente identificati: - locale commerciale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Capriate San Gervasio, Foglio 1, Particella 24, Subalterno 4, cat.C/1. La zona è centrale, con accesso ai beni sopra identificati, da via Vittorio Veneto, ed il locale risulta esser collocato al piano primo sottostrada di una Galleria Commerciale, all'interno di un fabbricato condominiale. Attualmente è adibito a supermercato. La zona è ben servita e sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 m, Aeroporto Orio al Serio circa 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)**

Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato in una Galleria commerciale denominata "Galleria S. Alessandro", in zona centrale e ben servita di Capriate San Gervasio (BG), precisamente in via Vittorio Veneto.

Il fabbricato commerciale, in particolare, risulta essere stato edificato con Licenza di Costruzione n°1413 del 30 08 1971, e successive varianti. Abitabilità concesse negli anni 1975, 1976.

Il tecnico comunale, con le informazioni a disposizione, non è riuscito a risalire ad altre pratiche edilizie: alcune finiture interne, in effetti, si presume siano di piu' recente realizzazione rispetto all'epoca edificatoria.

In particolare tale bene risulta attualmente adibito a supermercato, e consta di un unico grande locale con vari locali accessori di servizio (si segnala, in particolare, anche la presenza di un locale cella frigorifera). Si precisa che detto bene risulta collegato sia al piano seminterrato con altra a.u.i. mediante apertura nel tramezzo divisorio sul lato Sud, sia al piano sottostante quello seminterrato con altra a.u.i., mediante scala, posta sul lato Nord, in adiacenza ai servizi igienici.

Superficie complessiva di circa mq **316,54**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Inizio anni '70.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Alcune finiture interne sembrano di piu' recente realizzazione rispetto all'epoca edificatoria.

ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi tavole allegate

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi tavole catastali piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi tavole catastali e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Quanto alle condizioni del bene in oggetto, risultano sufficienti, apparentemente risalenti in parte all'epoca edificatoria, in parte apparentemente piu' recenti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: varie tipologie materiale: alluminio condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Trattasi degli infissi esterni (vetrine), in cui la porta principale di accesso è scorrevole.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete Note: Presumibilmente risalenti ad epoca piu' recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica/gres condizioni: discrete Note: Presumibilmente risalenti ad epoca piu' recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Termoautonomo
<i>Note</i>	Da verificarne il funzionamento.
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: 1413, 1413/a, 1413/b e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso di civile abitazione-esercizi pubblici-magazzini-autorimesse.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/1970 al n. di prot. 5615

Rilascio in data 30/08/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1413

NOTE: Si rimanda ai certificati di abitabilità di casa in allegato, ovvero 1413/1809 del 28 10 1975, 1413/6358/74 del 16 04 1975, 1413 del 12 01 1976.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozii, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne.

Regolarizzabili mediante: C.i.l.a. in Sanatoria, con oblazione di 516 euro + diritti di segreteria.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Tecnico+oneri</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Si precisa, per quanto detto, non essendo stata reperita ulteriore pratica oltre a quella edificatoria iniziale, che tali difformità si riferiscono al raffronto fra lo stato rilevato (limitatamente a quanto potuto osservare, data la presenza di ingombranti arredi interni) e la pratica edificatoria stessa. Sarà da valutare anche la regolarizzazione di alcune difformità sulle aperture perimetrali del subalterno in oggetto, rispetto a quanto riportato nella pratica edificatoria, congiuntamente con il Condominio, presentando eventuale pratica congiunta qualora vi fossero ulteriori difformità in altri punti dei prospetti condominiali. L'incidenza di tale ulteriore pratica di regolarizzazione lo scrivente la ritiene ricompresa nel valore al mq del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozii, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Si rimanda alla convenzione di cui all'allegato N.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
 Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità in alcuni tramezzi interni, altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità varie

Oneri di regolarizzazione	
<i>Tecnico+ oneri</i>	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/08/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo ai mappali 24 e 1082. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/08/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo al mappale 61/a. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/08/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo al mappale 118/c. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/08/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo ai mappali 676 e 677. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0170 Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati sez. CA Fl.1 p.la 24 sub.4, sub. 706, sub. 723.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Vittorio Veneto

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si rimanda, sia per le spese ordinarie, che per le straordinarie, a quanto pervenuto dall'Amministratore Condominiale, in merito anche all'atto di transazione fra il "Condominio Garden" e ... (vedasi all.M)..

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: Si rimanda, sia per le spese ordinarie, che per le straordinarie, a quanto pervenuto dall'Amministratore Condominiale, in merito anche all'atto di transazione fra il "Condominio Garden" e ... (vedasi all.M).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No. Si segnala che in data 23 07 2023 è stata richiesta, presso l'ufficio tributi di Capriate, informativa circa eventuali tributi insoluti di competenza comunale, ma, nonostante anche successivo sollecito telefonico, non si è più avuto riscontro.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	300,54	1,00	300,54
Locali accessori	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
		316,54		308,54

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la natura del bene, un unico locale commerciale, si ritiene opportuno mantenerlo in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Note: Si rimanda alla documentazione ricevuta, tramite il custode giudiziario, dalla proprietà. Il sub. 4, in particolare, risulta affittato alla società ...

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, il livello delle loro finiture e delle loro dotazioni, il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, considerando immobili simili per collocazione e caratteristiche, ed eventualmente corretti mediante coefficienti di correzione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio (BG).

12.3 Valutazione corpi:

Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG). Negozi, botteghe [C1] Capriate San Gervasio (BG), via Vittorio Veneto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.832,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	300,54	€ 800,00	€ 240.432,00
Locali accessori	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.832,00
Valore corpo			€ 246.832,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 246.832,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 246.832,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale commerciale sub. 4, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	Negozi, botteghe [C1]	308,54	€ 246.832,00	€ 246.832,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 12.341,60

Pag. 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 233.190,40

Valore diritto e quota € 233.190,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **233.190,40**

Lotto: 003 - Locale commerciale, sub.706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).

Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio 1, particella 24, subalterno 706, indirizzo via Vittorio Veneto SN, piano S1, comune Capriate san Gervasio, categoria C/1, classe 3, consistenza 182 mq, superficie 196 mq, rendita € 4210,98

Derivante da: Acquisto dalla società ..., in virtù di atto di compravendita del 31 07 2008, rep. 27556/4181, trascritto presso La Conservatoria di Bergamo il 08 08 2008 ai n. 52392/30730.

Confini: Sul lato Nord e sul lato Est con il sub. 701; sul lato Sud con a.u.i.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il presente Lotto 03, ovvero quello di cui ai beni così catastalmente identificati: - locale commerciale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Capriate San Gervasio, Foglio 1, Particella 24, Subalterno 706, cat.C/1. La zona è centrale, con accesso ai beni sopra identificati, da via Vittorio Veneto, ed il locale risulta esser collocato al piano primo sottostrada di una Galleria Commerciale, all'interno di un fabbricato condominiale. Attualmente è adibito a bar. La zona è ben servita e sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 m, Aeroporto Orio al Serio circa 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)**

Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato in una Galleria commerciale denominata "Galleria S. Alessandro", in zona centrale e ben servita di Capriate San Gervasio (BG), precisamente in via

Vittorio Veneto.

Il fabbricato commerciale, in particolare, risulta essere stato edificato con Licenza di Costruzione n°1413 del 30/08/1971, e successive varianti. Abitabilità concesse negli anni 1975, 1976.

Il tecnico comunale, con le informazioni a disposizione, non è riuscito a risalire ad altre pratiche edilizie: alcune finiture interne, in effetti, si presume siano di più recente realizzazione rispetto all'epoca edificatoria.

In particolare tale bene risulta attualmente adibito a bar, e consta di un unico grande locale con vari locali accessori di servizio.

Si precisa che detto bene risulta collegato al piano seminterrato con altra a.u.i. mediante aperture nei tramezzi divisorii sul lato Sud.

Superficie complessiva di circa mq **223,46**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Inizio anni '70.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Alcune finiture interne sembrano di più recente realizzazione rispetto all'epoca edificatoria.

ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi tavole allegate

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi tavole allegate piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi tavole allegate e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Quanto alle condizioni del bene in oggetto, risultano discrete, apparentemente risalenti in parte all'epoca edificatoria, in parte apparentemente più recenti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: varie tipologie materiale: alluminio condizioni: discrete Note: Trattasi degli infissi esterni (vetrine), in cui la porta principale di accesso è a battenti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete Note: Presumibilmente risalenti ad epoca più recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica/gres condizioni: discrete Note: Presumibilmente risalenti ad epoca più recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Termoautonomo
<i>Note</i>	Da verificarne il funzionamento.
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

Numero pratica: 1413, 1413/a, 1413/b e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso di civile abitazione-esercizi pubblici-magazzini-autorimesse.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/1970 al n. di prot. 5615

Rilascio in data 30/08/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Si rimanda ai certificati di abitabilità di casa in allegato, ovvero 1413/1809 del 28 10 1975, 1413/6358/74 del 16 04 1975, 1413 del 12 01 1976.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozii, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne.

Regolarizzabili mediante: C.i.l.a. in Sanatoria, con oblazione di 516 euro + diritti di segreteria.

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico+oneri	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Si precisa, per quanto detto, non essendo stata reperita ulteriore pratica oltre a quella edificatoria iniziale, che tali difformità si riferiscono al raffronto fra lo stato rilevato e la pratica edificatoria stessa. Sarà da valutare anche la regolarizzazione di alcune difformità sulle aperture perimetrali del subalterno in oggetto, rispetto a quanto riportato nella pratica edificatoria, congiuntamente con il Condominio, presentando eventuale pratica congiunta qualora vi fossero ulteriori difformità in altri punti dei prospetti condominiali. L'incidenza di tale ulteriore pratica di regolarizzazione lo scrivente la ritiene ricompresa nel valore al mq del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozii, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Si rimanda alla convenzione di cui all'allegato N.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna

Regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Altezza interna

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico + oneri	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo ai mappali 24 e 1082. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo al mappale 61/a. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo al mappale 118/c. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo ai mappali 676 e 677. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0170 Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati sez. CA Fl.1 p.la 24 sub.4, sub. 706, sub. 723.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Vittorio Veneto

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si rimanda, sia per le spese ordinarie, che per le straordinarie, a quanto pervenuto dall'Amministratore Condominiale, in merito anche all'atto di transazione fra il "Condominio Garden" e ... (vedasi all.M)..

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: Si rimanda, sia per le spese ordinarie, che per le straordinarie, a quanto pervenuto dall'Amministratore Condominiale, in merito anche all'atto di transazione fra il "Condominio Garden" e ... (vedasi all.M).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No. Si segnala che in data 23 07 2023 è stata richiesta, presso l'ufficio tributi di Capriate, informativa circa eventuali tributi insoluti di competenza comunale, ma, nonostante anche successivo sollecito telefonico, non si è più avuto riscontro.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	165,40	1,00	165,40
Locali accessori	sup lorda di pavimento	53,54	0,50	26,77
Area esterna	sup lorda di pavimento	4,52	0,20	0,90
		223,46		193,07

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la natura del bene, un unico locale commerciale, si ritiene opportuno mantenerlo in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Note: Si rimanda alla documentazione ricevuta, tramite il custode giudiziario, dalla proprietà. Il sub. 706, in particolare, risulta affittato alla sig.ra ... titolare della ditta individuale

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, il livello delle loro finiture e delle loro dotazioni, il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, considerando immobili simili per collocazione e caratteristiche, ed eventualmente corretti mediante coefficienti di correzione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio.

12.3 Valutazione corpi:

Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG). Negozi, botteghe [C1] Capriate San Gervasio (BG), via Vittorio Veneto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.456,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	165,40	€ 800,00	€ 132.320,00
Locali accessori	26,77	€ 800,00	€ 21.416,00
Area esterna	0,90	€ 800,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.456,00
Valore corpo			€ 154.456,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 154.456,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 154.456,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale commerciale sub. 706, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	Negozi, botteghe [C1]	193,07	€ 154.456,00	€ 154.456,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.722,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 145.433,20
Valore diritto e quota	€ 145.433,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.433,20
---	---------------------

Lotto: 004 - Locale commerciale, sub.723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).

Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio 1, particella 24, subalterno 723, indirizzo via Vittorio Veneto SN, piano S1, comune Capriate san Gervasio, categoria C/1, classe 3, consistenza 133 mq, superficie 155 mq, rendita € 3077,26

Derivante da: Acquisto dalla società ..., in virtù di atto di compravendita del 31 07 2008, rep. 27556/4181, trascritto presso La Conservatoria di Bergamo il 08 08 2008 ai n. 52392/30730.

Confini: Sul lato Nord con il sub. 707; sul lato Sud ed Est con sub. 701.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il presente Lotto 04, ovvero quello di cui ai beni così catastalmente identificati: - locale commerciale di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Capriate San Gervasio, Foglio 1, Particella 24, Subalterno 723, cat.C/1. La zona è centrale, con accesso ai beni sopra identificati, da via Vittorio Veneto, ed il locale risulta esser collocato al piano primo sottostrada di una Galleria Commerciale, all'interno di un fabbricato condominiale. Attualmente è vuoto. La zona è ben servita e sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 m, Aeroporto Orio al Serio circa 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)**

Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato in una Galleria commerciale denominata "Galleria S. Alessandro", in zona centrale e ben servita di Capriate San Gervasio (BG), precisamente in via

Vittorio Veneto.

Il fabbricato commerciale, in particolare, risulta essere stato edificato con Licenza di Costruzione n°1413 del 30 08 1971, e successive varianti. Abitabilità concesse negli anni 1975, 1976.

Il tecnico comunale, con le informazioni a disposizione, non è riuscito a risalire ad altre pratiche edilizie: alcune finiture interne, in effetti, si presume siano di piu' recente realizzazione rispetto all'epoca edificatoria.

In particolare tale bene risulta attualmente suddiviso in 3 locali adibiti a "negozi", ciascuno con ingresso indipendente dalla Galleria comune al complesso condominiale, ma comunque internamente collegati fra loro da aperture interne.

Ciascuno dei 3 locali ha locali accessori di servizio.

Superficie complessiva di circa mq **163,59**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Inizio anni '70.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Alcune finiture interne sembrano di piu' recente realizzazione rispetto all'epoca edificatoria.

ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi tavole allegate

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi tavole allegate piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi tavolo allegate e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Quanto alle condizioni del bene in oggetto, risultano scarse, apparentemente risalenti in parte all'epoca edificatoria, in parte apparentemente piu' recenti.

Si segnala, in particolare, nel locale sul fronte Nord, un parziale sollevamento della pavimentazione interna.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: varie tipologie materiale: alluminio condizioni: discrete Note: Trattasi degli infissi esterni (vetrine), in cui la porta principale di accesso è a battenti.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete Note: Presumibilmente risalenti ad epoca piu' recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica/gres condizioni: da ristrutturare Note: Presumibilmente risalenti ad epoca piu' recente rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato. Si segnala un difetto di adesione di parte della pavimentazione, seppur apparentemente di più recente realizzazione rispetto all'epoca di edificazione del fabbricato. Si è tenuto conto di cio' utilizzando un apposito coefficiente di svalutazione rispetto al prezzo al mq degli altri lotti, ovvero un coefficiente k=0,80.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Termoautonomo
<i>Note</i>	Da verificarne il funzionamento.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1413, 1413/a, 1413/b

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso di civile abitazione-esercizi pubblici-magazzini-autorimesse.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/1970 al n. di prot. 5615

Rilascio in data 30/08/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1413

NOTE: Si rimanda ai certificati di abitabilità di casa in allegato, ovvero 1413/1809 del 28 10 1975, 1413/6358/74 del 16 04 1975, 1413 del 12 01 1976.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG). Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne.

Regolarizzabili mediante: C.i.l.a. in Sanatoria, con oblazione di 516 euro + diritti di segreteria.

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico+oneri	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Si precisa, per quanto detto, non essendo stata reperita ulteriore pratica oltre a quella edificatoria iniziale, che tali difformità si riferiscono al raffronto fra lo stato rilevato e la pratica edificatoria stessa. Sarà da valutare anche la regolarizzazione di alcune difformità sulle aperture perimetrali del subalterno in oggetto, rispetto a quanto riportato nella pratica edificatoria, congiuntamente con il Condominio, presentando eventuale pratica congiunta qualora vi fossero ulteriori difformità in altri punti dei prospetti condominiali. L'incidenza di tale ulteriore pratica di regolarizzazione lo scrivente la ritiene ricompresa nel valore al mq del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG). Negozi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Si rimanda alla convenzione di cui all'allegato N.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG).
Negozzi, botteghe [C1] sito in via Vittorio Veneto**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità in alcuni tramezzi interni, altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità varie

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico + oneri	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo ai mappali 24 e 1082. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo al mappale 61/a. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo al mappale 118/c. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2008**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di atto relativo ai mappali 676 e 677. Si rimanda alla relazione notarile agli atti per ogni ulteriore dettaglio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0170 Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati sez. CA Fl.1 p.lla 24 sub.4, sub. 706, sub. 723.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Vittorio Veneto

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si rimanda, sia per le spese ordinarie, che per le straordinarie, a quanto pervenuto dall'Amministratore Condominiale, in merito anche all'atto di transazione fra il "Condominio Garden" e ... (vedasi all.M)..

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: Si rimanda, sia per le spese ordinarie, che per le straordinarie, a quanto pervenuto dall'Amministratore Condominiale, in merito anche all'atto di transazione fra il "Condominio Garden" e ... (vedasi all.M).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No. Si segnala che in data 23 07 2023 è stata richiesta, presso l'ufficio tributi di Capriate, informativa circa eventuali tributi insoluti di competenza comunale, ma, nonostante anche successivo sollecito telefonico, non si è più avuto riscontro.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	144,02	1,00	144,02
Locali accessori	sup lorda di pavimento	16,96	0,50	8,48
Area esterna	sup lorda di pavimento	2,61	0,20	0,52
		163,59		153,02

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la natura del bene, un ambiente commerciale suddiviso in tre unità internamente collegate fra loro, seppur comodamente divisibile, si ritiene opportuno mantenerlo in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, il livello delle loro finiture e delle loro dotazioni, il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, considerando immobili simili per collocazione e caratteristiche, ed eventualmente corretti mediante coefficienti di correzione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio.

12.3 Valutazione corpi:

Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG). Negozi, botteghe [C1] Capriate San Gervasio (BG), via Vittorio Veneto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.932,80.

Si segnala l'applicazione di un coefficiente pari a $k=0,8$ per tener conto del vizio inerente una porzione della pavimentazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	144,02	€ 640,00	€ 92.172,80
Locali accessori	8,48	€ 640,00	€ 5.427,20
Area esterna	0,52	€ 640,00	€ 332,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.932,80
Valore corpo			€ 97.932,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.932,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.932,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Locale commerciale sub. 723, in via Vittorio Veneto a Capriate San Gervasio (BG)	Negozi, botteghe [C1]	153,02	€ 97.932,80	€ 97.932,80
--	-----------------------	--------	-------------	-------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.896,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.736,16
Valore diritto e quota	€ 91.736,16

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.736,16
---	--------------------

Allegati

ALL. A: doc. fotografica;
 ALL. B: ispezioni ipotecarie;
 ALL. C: planimetrie catastali;
 ALL. D: stato rilevato;
 ALL. E: atti notarili da archivio notarile di Bergamo - copie
 ALL. F: atti notarili da notaio PATANE' - copie
 ALL. G: contratti locazione da proprietà
 ALL. H: documentazione reperita presso Agenzia delle Entrate;
 ALL. I: determinazione valore unitario al mq;
 ALL. L: check list;
 ALL. M: documentazione amministratore condominiale;
 ALL. N: documentazione ufficio tecnico comunale.

17-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Gargano