

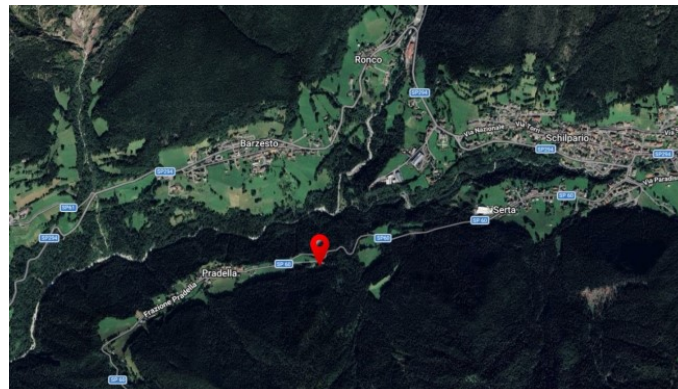
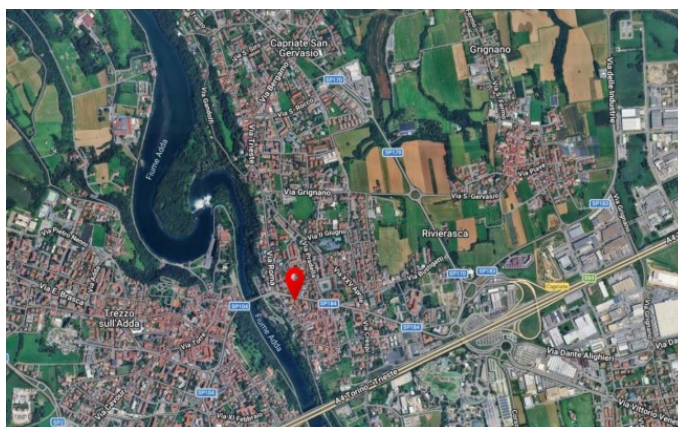
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 413/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Fax: 347-4654933
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 06-11-2025

Data giuramento: 10-11-2025

Data sopralluogo: 02-12-2025

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
VIA VITTORIO VENETO

Lotto: 1 - Laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: mapp 24 sub 5.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 5,
scheda catastale BG0008713 in atti dal 19/01/2015, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/3a), classe 3, consistenza 145m2, rendita € 516,71

Derivante da:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- VARIAZIONE del 06/10/1994 in atti dal 30/11/1999 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA - CLASSAMENTO L.449/97 (n. 15361/1994)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2010 Pratica n. BG0028318 in atti dal 01/02/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2534.1/2010)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/02/2010 Pratica n. BG0042806 in atti dal 12/02/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3723.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2011 Pratica n. BG0063544 in atti dal 14/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3554.1/2011)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/01/2015 Pratica n. BG0008713 in atti dal 19/01/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6180.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2016 Pratica n. BG0006644 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1501.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a nord e ovest con il sub 701 bene comune non censibile, a sud con il sub 7 e sub 724.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **mapp 24 sub 5**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il terreno e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene oggetto di perizia è un laboratorio di circa 160m2 all'interno della galleria commerciale Sant'Alessandro che rientra nel condominio "Garden" su via Vittorio Veneto. L'immobile è sul ramo est del complesso commerciale e si trova quasi sul fondo della galleria, sul lato est, con quattro vetrine. Sul prospetto est del fabbricato, dove si trova il corsello carrabile, c'è la porta di servizio di accesso al bene. Internamente il laboratorio ha una forma irregolare con una parte più stretta verso

est ed una parte più larga sulla galleria. La distribuzione interna attualmente è condizionata dalla presenza di celle frigorifere e tavolati che non corrispondono alla scheda catastale e all'ultima pratica edilizia. Nel locale ci sono tre bagni con relativo disimpegno posizionati in tre punti differenti dell'immobile. I bagni hanno finiture simile per i rivestimenti scelti, due sono arredati con water e lavandino mentre uno ha il lavandino nell'antibagno e solo il water all'interno. Ogni bagno ha l'impianto predisposto con il proprio boiler elettrico: due sono presenti uno manca. L'impianto di riscaldamento e aerazione dei locali è autonomo ma non si sa se funzionante. Tutti gli impianti viaggiano all'interno della controsoffittatura. Una parte dei pannelli di controsoffittatura sono rotti o mancanti. Non si sa se funziona l'impianto elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

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

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti

Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 09/10/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione vetrine

Presentazione in data 09/10/2009 al n. di prot. 15156

Numero pratica: DIA 24/02/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifica tavolati interni

Presentazione in data al n. di prot. 2993

Abitabilità/agibilità in data 24/02/2010 al n. di prot. 2995

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 5.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: tavolati interni e porte

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 5.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 5.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna non è conforme.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia e aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna e aperture su spazio comune

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 01/08/2002 al 01/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Minussi Corrado, in data 01/08/2002, ai nn. 43150; trascritto a Bergamo, in data 20/08/2002, ai nn. 38493/27628.

Titolare/Proprietario:

dal 01/02/2008 al 05/10/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Catri Raffaele, in data 01/02/2008, ai nn. 637371/36335; trascritto a Bergamo, in data 11/02/2008, ai nn. 10085/6559.

Titolare/Proprietario:

dal 05/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 05/10/2009, ai nn. 28904/4892; trascritto a Bergamo, in data 04/11/2009, ai nn. 72422/45552.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 5

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: mapp 24 sub 5

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1026,27€.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 5

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
		145,00		145,00

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: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 610

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti

informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI
 Consultazione valori immobiliari dichiarati
 Dati mercato immobiliare
 Borsino immobiliare
 Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 5. Laboratori per arti e mestieri [C3] Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	145,00	€ 500,00	€ 72.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.500,00
Valore corpo			€ 72.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 5	Laboratori per arti e mestieri [C3]	145,00	€ 72.500,00	€ 72.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. :	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 69.300,00
Valore diritto e quota	€ 69.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.300,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 2 - Negozio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 724.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 724, scheda catastale BG0028145 in atti dal 01/02/2010, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/1a),, classe 3, consistenza 40m2, superficie 54 m2, rendita € 925,49

Derivante da:

- VARIAZIONE del 06/03/2008 Pratica n. BG0083169 in atti dal 06/03/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5401.1/2008)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009 Pratica n. BG0076316 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5766.1/2009)

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2010 Pratica n. BG0028145 in atti dal 01/02/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2522.1/2010)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2011 Pratica n. BG0039130 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2348.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a nord con il sub5, a ovest, sud e parte dell'est con sub 701 bene comune non censibile, a est con il sub 7.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.
Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.
Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **mapp 24 sub 724**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il terreno e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (controsoffitto)

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene oggetto di perizia è un negozio di circa 54m2 all'interno della galleria commerciale Sant'Alessandro che rientra nel condominio "Garden" su via Vittorio Veneto. L'immobile è sul ramo est del complesso commerciale e si trova sul fondo della galleria, sul lato est con due vetrine e uno spazio esterno di proprietà privata. Il negozio ha l'ingresso dalla Galleria commerciale, attualmente ha una divisione interna che non è conforme alla scheda catastale e a quanto autorizzato in comune, in quanto lo spazio del locale principale è stato diviso, per una parte, con un tavolato. Nell'angolo nord est del bene c'è l'antibagno e il bagno. Il bagno è arredato con water e lavamani. L'impianto di riscaldamento è ad aria e viaggia nel controsoffitto. Non si sa se l'impianto funzioni e non si hanno informazioni neanche circa il funzionamento dell'impianto elettrico. Il bene ad oggi appare come un deposito. L'area privata esterna è un'area coperta dalla soletta ma aperta sul prospetto est e sud. Dalla galleria per separare parte di questo spazio è stata montata una vetrina commerciale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

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

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti

Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 10/10/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: formazione bagno e chiusura vetrine

Presentazione in data 10/10/2009 al n. di prot. 15228

Abitabilità/agibilità in data 13/11/2009 al n. di prot. 17581

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 724.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: tavolati interni e parete con vetrina sull'area di proprietà esclusiva

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 724.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei

	limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 724.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna non è conforme.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia e aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 11/11/1975 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 11/11/1975, ai nn. 26933; trascritto a Bergamo, in data 13/11/1975, ai nn. 18447/15573.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 04/08/2009, ai nn. 28754/4813; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2009, ai nn. 50426/31103.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di

BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 724

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: mapp 24 sub 724

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 352,75.

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 724

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

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: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 724. Negozi, botteghe [C1]

Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	54,00	€ 600,00	€ 32.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.400,00
Valore corpo			€ 32.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 724	Negozi, botteghe [C1]	54,00	€ 32.400,00	€ 32.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. : € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 56.200,00

Valore diritto e quota € 56.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.200,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 3 - Negozio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 83.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 83,
scheda catastale BG0065664 in atti dal 27/02/2009, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/1a),, classe 4, consistenza 86m2, superficie Totale: 92 m2, rendita € 2318,48

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 09/02/1979 in atti dal 09/02/1999 DIVISIONE (n. 285.1/1979) - CLASSAMENTO del 09/02/1979 in atti dal 30/11/1999 L. 449/97 (n. 285.2/1979) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - VARIAZIONE del 27/02/2009 Pratica n. BG0065664 in atti dal 27/02/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4959.1/2009) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2010 Pratica n. BG0058440 in atti dal 27/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5017.1/2010) -

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a sud con sub 701 bene comune non censibile, a nord est con il sub 84, a sud ovest con sub 82

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **mapp 24 sub 83**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene oggetto di perizia è un negozio di circa 92m2 all'interno della galleria commerciale Sant'Alessandro che rientra nel condominio "Garden" su via Vittorio Veneto. L'immobile è sul ramo ovest del complesso commerciale e ha tre vetrine. Lo spazio interno ha una forma irregolare ed è suddiviso in due parti autonome come da pratica edilizia del 2009. La porzione più a ovest, ha l'accesso dalla vetrina più ad ovest ed è costituita da un ambiente di circa 44m2 più un antibagno ed un bagno. nel bagno manca il lavandino. La porzione ad est ha l'accesso dalla vetrina più ad est ed è costituita da tre locali principali, un disimpegno, un bagno per disabili e un ripostiglio. Entrati nello spazio commerciale ci si trova nel primo locale, di poco meno di 13m2, da qui con una porta si accede al disimpegno. Il disimpegno serve un locale a sinistra, un locale a destra e in fondo c'è il bagno e il ripostiglio. Le porte interne sono bianche, le pareti colorate con colori intensi. L'impianto elettrico è funzionante. Il riscaldamento è autonomo, ad aria, con impianto nel controsoffitto. Questi locali appaiono tinteggiati abbastanza recentemente. Nei due locali accessibili dal disimpegno c'è un piccolo lavandino. I bagni attualmente hanno problemi di cattivi odori.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/08/1971
 Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: recupero sottotetti
 Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 11/08/2008 e successive varianti.

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 10763
 NOTE: DIA 20/2009 DEL 27/02/2009 PROT 2932 VARIANTE ALLA dia158/2008 DEL 11/08/2008

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 83.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella distribuzione interna
 Regolarizzabili mediante: pratica edilizia
 Descrizione delle opere da aggiornare: tavolati interni e parete con vetrina sull'area di proprietà esclusiva

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 83.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche

	se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 83.

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna non è conforme.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia e aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 11/11/1975 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 11/11/1975, ai nn. 26933; trascritto a Bergamo, in data 13/11/1975, ai nn. 18447/15573.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 31/07/2008, ai nn. 27556/4181; trascritto a Bergamo, in data 08/08/2008, ai nn. 52392/30730.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di

atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 83

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: mapp 24 sub 83

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1085,31€.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 83

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
		92,00		92,00

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: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data d trascrizione del pignoramento

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**mapp 24 sub 83. Negozi, botteghe [C1]****Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	92,00	€ 640,00	€ 58.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.880,00
Valore corpo	€ 58.880,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 83	Negozi, botteghe [C1]	92,00	€ 58.880,00	€ 58.880,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. :	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 55.680,00
Valore diritto e quota	€ 55.680,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.680,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 4 - sub727**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 727.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 727, scheda catastale BG0268177 in atti dal 20/08/2009, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S2, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/6a),, classe 2, consistenza 14m2, superficie Totale:16 m2, rendita € 24,58

Derivante da: - DIVISIONE del 20/08/2009 Pratica n. BG0268177 in atti dal 20/08/2009 DIVISIONE (n. 26718.1/2009) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2010 Pratica n. BG0263472 in atti dal 20/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20434.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carribile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a sud con sub 725 bene non censibile COMUNE AI SUB 727, 728, 729, 730, 733 (CORSELLO COPERTO DI MANOVRA), a est con altro sub, a sud ovest con sub 701 e sub 728

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **mapp 24 sub 727**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

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

E' posto al piano: secondo piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è un locale posto al secondo piano interrato, accessibile dalla rampa condominiale. E' a nord della rampa. Il bene deriva dalla divisione di un magazzino (ex sub52) in uno spazio che risulta essere la prosecuzione del corsello ed è accatastato come sub 725. Questo spazio è un bene comune ai locali ottenuti dalla divisione del subalterno originale e attualmente sembra un tutt'uno con il corsello condominiale. Passando dal sub 725 si può raggiungere il sub 727. Il locale è accessibile grazie ad una basculante. E' stato accatastato come autorimessa ma in realtà in comune non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso. Internamente i muri sono in prisme a vista, il pavimento è in battuto di cemento. Il Locale è largo poco più di 3m e lungo poco meno di 5m.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti

Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 23/10/2009 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Presentazione in data 23/10/2009 al n. di prot. 16066

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 727.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella destinazione d'uso catastale

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: cambio di destinazione d'uso senza opere

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Se si vuole mantenere la destinazione d'uso a magazzino autorizzata da pratica edilizia deve essere fatta la modifica catastale della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 727.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 727.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione catastale attuale è C6 ma nessuna pratica edilizia ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da C2 a C6

Regolarizzabili mediante: modifica catastale o pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patané Francesco Luigi, in data 04/08/2009, ai nn. 28754/4813; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2009, ai nn. 50426/31103.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 727

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: mapp 24 sub 727

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: al momento sul subalterno 727 risultano 1480,96€ di spese che sono molto probabilmente la somma delle spese di più subalterni, l'amministratore deve correggere questa situazione ma al momento è possibile dare un dato. .

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 727

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 727. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	16,00	€ 520,00	€ 8.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.320,00
Valore corpo			€ 8.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 727	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.320,00	€ 8.320,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 6.820,00
Valore diritto e quota	€ 6.820,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.820,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 5 - sub728**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 728.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 728,
scheda catastale BG0268177 in atti dal 20/08/2009, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S2,
comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/6a,, classe 2, consistenza 43m2, superficie To-
tale:45 m2, rendita € 75,51

Derivante da:

- DIVISIONE del 20/08/2009 Pratica n. BG0268177 in atti dal 20/08/2009 DIVISIONE (n. 26718.1/2009) -
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2010 Pratica n. BG0263472 in atti dal 20/08/2010 VARIA-
ZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20434.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a sud con sub 729, a ovest con sub 725 bene non censibile COMUNE AI SUB 727, 728, 729, 730, 733 (CORSELLO COPERTO DI MANOVRA), a est con sub 701 e sub 18, a nord con sub 701

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **mapp 24 sub 728**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: secondo piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è un locale posto al secondo piano interrato, accessibile dalla rampa condominiale. E' a nord della rampa. Il bene deriva dalla divisione di un magazzino (ex sub52) in uno spazio che risulta essere la prosecuzione del corsello ed è accatastato come sub 725. Questo spazio è un bene comune ai locali ottenuti dalla divisione del subalterno originale e attualmente sembra un tutt'uno con il corsello condominiale. Passando dal sub 725 si può raggiungere il sub 728. Il locale è accessibile grazie ad una basculante. E' stato accatastato come autorimessa ma in realtà in comune non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso. Internamente i muri sono in prisme a vista, il pavimento è in battuto di cemento. Il Locale è largo circa 4m e lungo circa 9,71cm. Sul lato destro del bene c'è una scala, sotto la scala c'è una porta che conduce ad un piccolo locale stretto. In fondo a questo locale c'è una porta che si collega con il corridoio condominiale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/08/1971 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: recupero sottotetti
 Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 23/10/2009 e successive varianti.

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Presentazione in data 23/10/2009 al n. di prot. 16066

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 728.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella destinazione d'uso catastale

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: cambio di destinazione d'uso senza opere

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Se si vuole mantenere la destinazione d'uso a magazzino autorizzata da pratica edilizia deve essere fatta la modifica catastale della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 728.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 ·

	Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 728.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione catastale attuale è C6 ma nessuna pratica edilizia ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da C2 a C6

Regolarizzabili mediante: modifica catastale o pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patané Francesco Luigi, in data 04/08/2009, ai nn. 28754/4813; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2009, ai nn. 50426/31103.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 728

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: mapp 24 sub 728

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione..

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 728

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00

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: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 728. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	45,00	€ 520,00	€ 23.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.400,00
Valore corpo			€ 23.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.400,00

Riepilogo:

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

mapp 24 sub 728	Stalle, scuderie, ri- messe, autori- messe [C6]	45,00	€ 23.400,00	€ 23.400,00
-----------------	-------------------------------------------------------	-------	-------------	-------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 21.900,00

Valore diritto e quota € 21.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € **21.900,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 6 - sub729**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: mapp 24 sub 729.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 729, scheda catastale BG0268177 in atti dal 20/08/2009, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S2, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/6a),, classe 2, consistenza 40m2, superficie Totale:44 m2, rendita € 70,24**Derivante da:**

- DIVISIONE del 20/08/2009 Pratica n. BG0268177 in atti dal 20/08/2009 DIVISIONE (n. 26718.1/2009) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2010 Pratica n. BG0263472 in atti dal 20/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20434.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.**Confini:** Il bene confina a sud con sub 730, a ovest con sub 725 bene non censibile COMUNE AI SUB 727, 728, 729, 730, 733 (CORSELLO COPERTO DI MANOVRA), a est con sub 17, sub 16, sub13 a nord con sub 728**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico congestionato 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:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo mapp 24 sub 729

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: secondo piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è un locale posto al secondo piano interrato, accessibile dalla rampa condominiale. E' a nord della rampa. Il bene deriva dalla divisione di un magazzino (ex sub52) in uno spazio che risulta essere la prosecuzione del corsello ed è accatastato come sub 725. Questo spazio è un bene comune ai locali ottenuti dalla divisione del subalterno originale e attualmente sembra un tutt'uno con il corsello condominiale. Passando dal sub 725 si può raggiungere il sub 729. Il locale è accessibile grazie ad una basculante. E' stato accatastato come autorimessa ma in realtà in comune non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso. Internamente i muri sono in prisme a vista, il pavimento è in battuto di cemento. Il Locale è largo circa 4m e lungo circa 9,71cm.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/08/1971
 Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: recupero sottotetti
 Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 23/10/2009 e successive varianti.

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Presentazione in data 23/10/2009 al n. di prot. 16066

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 729.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella destinazione d'uso catastale

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: cambio di destinazione d'uso senza opere

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Se si vuole mantenere la destinazione d'uso a magazzino autorizzata da pratica edilizia deve essere fatta la modifica catastale della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 729.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---------------------------------------------	----

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 729.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione catastale attuale è C6 ma nessuna pratica edilizia ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da C2 a C6

Regolarizzabili mediante: modifica catastale o pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 04/08/2009, ai nn. 28754/4813; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2009, ai nn. 50426/31103.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 729

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: mapp 24 sub 729

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 729

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

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: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 729. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	44,00	€ 520,00	€ 22.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.880,00
Valore corpo			€ 22.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 729	Stalle, scuderie,	44,00	€ 22.880,00	€ 22.880,00

	rimesse, autorimesse [C6]			
--	---------------------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 21.380,00

Valore diritto e quota € 21.380,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.380,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 7 - sub730**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 730.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 730, scheda catastale BG0268177 in atti dal 20/08/2009, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S2, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/6a),, classe 2, consistenza 34m2, superficie Totale:37 m2, rendita € 59,70

Derivante da:

- DIVISIONE del 20/08/2009 Pratica n. BG0268177 in atti dal 20/08/2009 DIVISIONE (n. 26718.1/2009) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2010 Pratica n. BG0263472 in atti dal 20/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20434.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a sud con sub 731 e sub 701, a ovest con sub 725 bene non censibile COMUNE AI SUB 727, 728, 729, 730, 733 (CORSELLO COPERTO DI MANOVRA), a est con sub 12, sub 15, sub14 a nord con sub 729

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo mapp 24 sub 730

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua contiguazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: secondo piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è un locale posto al secondo piano interrato, accessibile dalla rampa condominiale. E' a nord della rampa. Il bene deriva dalla divisione di un magazzino (ex sub52) in uno spazio che risulta essere la prosecuzione del corsello ed è accatastato come sub 725. Questo spazio è un bene comune ai locali ottenuti dalla divisione del subalterno originale e attualmente sembra un tutt'uno con il corsello condominiale.

Passando dal sub 725 si può raggiungere il sub 729. Il locale è accessibile grazie ad una basculante. E' stato accatastato come autorimessa ma in realtà in comune non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso. Internamente i muri sono in prisme a vista, il pavimento è in battuto di cemento. Il Locale ha una larghezza minima di circa 3,46m ed è lungo circa 9,71cm.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971
 Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: recupero sottotetti
 Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 23/10/2009 e successive varianti.

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Presentazione in data 23/10/2009 al n. di prot. 16066

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 730.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella destinazione d'uso catastale

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: cambio di destinazione d'uso senza opere

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Se si vuole mantenere la destinazione d'uso a magazzino autorizzata da pratica edilizia deve essere fatta la modifica catastale della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: mapp 24 sub 730.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 730.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione catastale attuale è C6 ma nessuna pratica edilizia ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da C2 a C6

Regolarizzabili mediante: modifica catastale o pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 04/08/2009, ai nn. 28754/4813; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2009, ai nn. 50426/31103.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 730

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: mapp 24 sub 730

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 730

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

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: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 730. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	37,00	€ 520,00	€ 19.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.240,00
Valore corpo			€ 19.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 730	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	37,00	€ 19.240,00	€ 19.240,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 17.740,00
Valore diritto e quota	€ 17.740,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.740,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 8 - sub731**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 731.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 731, scheda catastale BG0268177 in atti dal 20/08/2009, indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. SN , piano S2, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/6a),, classe 2, consistenza 25m2, superficie Totale:27 m2, rendita € 43,90

Derivante da: - DIVISIONE del 20/08/2009 Pratica n. BG0268177 in atti dal 20/08/2009 DIVISIONE (n. 26718.1/2009) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2010 Pratica n. BG0263472 in atti dal 20/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20434.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carribile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a sud con sub 732, a ovest con sub 701 bene comune non censibile, a est con sub 14 e sub 732 a nord con sub 730

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo mapp 24 sub 731

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: secondo piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è un locale posto al secondo piano interrato, accessibile dalla rampa condominiale. E' a nord della rampa. Il bene deriva dalla divisione di un magazzino (ex sub52) in più locali. Il sub 731 è accessibile dal corsello condominiale e si entra nel locale grazie ad una basculante. E' stato accatastato come autorimessa ma in realtà in comune non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso. Internamente i muri sono in prisme a vista, il pavimento è in battuto di cemento. Il Locale è largo circa 3,50m e lungo circa 6,60m.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti
Rilascio in data 19/12/1990

Numero pratica: DIA 23/10/2009 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Presentazione in data 23/10/2009 al n. di prot. 16066

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 731.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella destinazione d'uso catastale

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: cambio di destinazione d'uso senza opere

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria distribuzione interna	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Se si vuole mantenere la destinazione d'uso a magazzino autorizzata da pratica edilizia deve essere fatta la modifica catastale della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 731.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 731.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA VITTORIO VENETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione catastale attuale è C6 ma nessuna pratica edilizia ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da C2 a C6

Regolarizzabili mediante: modifica catastale o pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 04/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 04/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 04/08/2009, ai nn. 28754/4813; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2009, ai nn. 50426/31103.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 731

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: mapp 24 sub 731

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 731

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

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: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 22/07/2025 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 27/10/2025 ai nn.25102713131759777

Tipologia contratto: 6anni, scadenza 31/07/2031

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**mapp 24 sub 731. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	27,00	€ 520,00	€ 14.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.040,00
Valore corpo			€ 14.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 731	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 14.040,00	€ 14.040,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Pag. 58

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 12.540,00
Valore diritto e quota	€ 12.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.540,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 9 - sub67**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 67.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 67, scheda catastale 3127/6 del 05/03/1991, indirizzo VIA Morali Menotti, 34, piano T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/2a,, classe 2, consistenza 23m2, superficie Totale:21 m2, rendita € 45,14

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1995 in atti dal 09/11/1995 FG CA/1 N. 24 SUB 20 RETTIFICATA LA CONSISTENZA PER ERRORE D'IMPIANTO - INC. N. 2573/95 (n. 21699.1/1995) - FRAZIONAMENTO del 05/03/1991 in atti dal 30/11/1999 CLASSAMENTO L. 449/97 (n. 3127/1991) -

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina al piano terra a sud, est e ovest con sub 701 bene comune non censibile, a nord con sub 13. al piano sottostada confina su tutti i lati con sub 701 bene comune non censibile.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **mapp 24 sub 67**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: piano terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è costituito da spazi di risulta adiacenti e sotto la scala condominiale più a sud del complesso. Una porzione è al piano terra accessibile dal pianerottolo della scala ed ha un utilizzo condominiale. Un secondo spazio di sviluppa nel sottoscala al piano interrato. Questo spazio ha altezze variabili, anche molto basse ed è caratterizzato da due porte anche se lo spazio è un tutt'uno. Le pareti sono in getto a vista. Lo spazio è vuoto. Il pavimento in battuta di cemento.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti
Rilascio in data 19/12/1990

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 67.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 67.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 67.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 31/07/2008, ai nn. 27556/4181; trascritto a Bergamo, in data 08/08/2008, ai nn. 52392/30730.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 67

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: mapp 24 sub 67

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 67

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene è divisibile in due spazi indipendenti

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati
 Dati mercato immobiliare
 Borsino immobiliare
 Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 67. Magazzini e locali di deposito [C2] Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.220,00.

Spazi di risulta nel vano scala, in parte usato dal condominio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	23,00	€ 200,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.600,00
tipo di spazio detrazione del 30.00%			€ -1.380,00
Valore corpo			€ 3.220,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 67	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,00	€ 3.220,00	€ 3.220,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 3.220,00
 Valore diritto e quota € 3.220,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.220,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 10 - sub73**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 73.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 73, scheda catastale 3126/6 del 05/03/1991, indirizzo VIA Morali Menotti, 34, piano S1 -T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/2a,, classe 2, consistenza 14m2, superficie Totale:17m2, rendita € 27,48

Derivante da: - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/03/1991 in atti dal 01/12/1999 CLASSAMENTO L. 449/97 (n. 3126/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carrale a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina al piano terra a sud, est e ovest con sub 701 bene comune non censibile, a nord con sub22. al piano sottostrada confina per una parte su tutti i lati con sub 701 bene comune non censibile, e per l'altra parte a nord con sub738, a sud con sub 28 a est con sub 701.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **mapp 24 sub 73**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: piano terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è costituito da spazi di risulta adiacenti e sotto la scala condominiale centrale del complesso e da tre cantine separate. Una porzione è al piano terra accessibile dal giardino ed è utilizzato come deposito immondizia condominiale. Gli altri spazi sono al piano interrato. Il primo spazio è nel sottoscala ed ha una porta di accesso sulla destra appena prima di salire la scala. Questo spazio ha una forma irregolare con spazi stretti e altezze variabili, anche molto basse. Attualmente lo spazio non è vuoto. Il secondo spazio è adiacente al primo ma con accesso dall'interrato e non dal vano scala. E' un piccolo locale con altezza costante, come tutte le altre cantine. Le altre tre cantine si trovano lungo il corridoio comune in posizione centrale, con quattro altre cantine sia a a destra che a sinistra. Sono adiacenti una all'altra, hanno tutte la stessa dimensione, forma e altezza. Hanno una dimensione di circa 4,5m2 e un'altezza di circa 2,55m. Le pareti sono in getto a vista.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971
 Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: recupero sottotetti
 Rilascio in data 19/12/1990

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 73.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 73.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 73.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:
 dal 03/08/1971 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 31/07/2008, ai nn. 27556/4181; trascritto a Bergamo, in data 08/08/2008, ai nn. 52392/30730.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 73

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: mapp 24 sub 73

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** mapp 24 sub 73**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è divisibile in sei spazi indipendenti.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi: NO**

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di

esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI
 Consultazione valori immobiliari dichiarati
 Dati mercato immobiliare
 Borsino immobiliare
 Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 73. Magazzini e locali di deposito [C2] Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.400,00.

Spazio di risulta nel vano scala accessibile dall'esterno al piano terra e utilizzato per deposito immondizia dal condominio. Cantine al piano interrato, n°4 locali separati

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	17,00	€ 200,00	€ 3.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.400,00
Valore corpo			€ 3.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 73	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 3.400,00
 Valore diritto e quota € 3.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.400,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 11 - sub79**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 24 sub 79.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 79, scheda catastale 3126/12 del 05/03/1991, indirizzo VIA Morali Menotti, 34, piano S1 -T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria C/2a),, classe 2, consistenza 16m2, superficie Totale:18m2, rendita € 31,40

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/03/1991 in atti dal 01/12/1999 CLASSAMENTO L. 449/97 (n. 3126/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carabile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina al piano terra a ovest con sub 31, su tutti gli altri lati con sub 701 bene comune non censibile. Al piano sottostrada confina a est con sub 701 bene comune non censibile, e su tutti gli altri lati è contro terra.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1,1km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **mapp 24 sub 79**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: piano terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie

Il bene è costituito da spazi di risulta adiacenti e sotto la scala condominiale più a nord del complesso.

Una porzione è al piano terra accessibile dal giardino ed è utilizzato come deposito immondizia condominiale. L'altro spazio è al piano interrato, si accede dal vano scala da una porta a destra prima del primo gradino a salire e si trova nel sottoscala. Questo spazio ha una forma irregolare con spazi stretti e altezze variabili, anche molto basse. Attualmente lo spazio non è vuoto. Le pareti sono in getto a vista.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti

Rilascio in data 19/12/1990

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 79.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 79.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 79.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patanè Francesco Luigi, in data 31/07/2008, ai nn. 27556/4181; trascritto a Bergamo, in data 08/08/2008, ai nn. 52392/30730.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 79

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: mapp 24 sub 79

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In questo momento il sub non compare nell'anagrafica condominiale quindi non è possibile dare un valore delle spese di gestione del bene. L'amministratore deve verificare la situazione.

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: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 79

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

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

Cantina	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è divisibile in due spazi indipendenti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 79. Magazzini e locali di deposito [C2] Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.080,00.

Spazio di risulta nel vano scala accessibile dall'esterno al piano terra e utilizzato per deposito immondizia dal condominio. Cantina con altezze ridotte per una porzione ampia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	18,00	€ 200,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
tipo di spazio detrazione del 70.00%			€ -2.520,00
Valore corpo			€ 1.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 79	Magazzini e locali di deposito [C2]	18,00	€ 1.080,00	€ 1.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.080,00
Valore diritto e quota € 1.080,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.080,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 12 - centrale termica

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: mapp 24 sub 7.

Opifici [D1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Proprietà per 1/1,

Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (B703) (BG) Sez. Urb. CA foglio 1, particella 24, subalterno 7,

scheda catastale 1344 del 13/03/1976, indirizzo VIA VITTORIO VENETO, piano T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO (B703), categoria D/1a),,, rendita € 350

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. BG0258702 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25939.1/2009) Notifica effettuata con protocollo n. BG0262340 del 07/08/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da atto notarile Le porzioni immobiliari partecipano alla comproprietà proporzionale di tutti i corpi, impianti ed enti comuni al complesso immobiliare di cui sono parte per legge, situazioni dei luoghi e destinazione del costruttore, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, beni indicati nell'art.1 del regolamento condominiale infra menzionato ed evidenziati con colorazione gialla nel tipo planimetrico allegato all'atto autenticato il 07/06/1976 dal Notaio Dott. Carlo Leidi di Bergamo, repertorio n°58775, registrato a Bergamo il 28 giugno 1976 al n°10254 Mod.71/M2 e ivi trascritto il 07/07/1976 ai nn13947/11847, precisando che attualmente i beni comuni non censibili a tutto il complesso immobiliare in oggetto sono identificati con il mappale 24 sub701....I comparenti precisano che:*la striscia di area posta in lato di est e sud-est del complesso immobiliare in oggetto, antistante i negozi indicati nella planimetria sopra citata con le sigle N/5, N/6, n/9 e N/10, è di pertinenza dei negozi stessi, fermo restando il diritto di passo pedonale e carribile a favore delle altre porzioni che compongono il complesso immobiliare stesso, esclusivamente per l'accesso al piano delle autorimesse (seminterrato) e accessi secondari (scale interne).... I contraenti dichiarano inoltre che le aree sia coperte che scoperte per totali mq1635 (milleseicentotrentacinque) del complesso immobiliare in oggetto sono destinate a uso pubblico permanente di parcheggi e di transito pedonale come risulta dalla convenzione stipulata con l'atto ricevuto il 25/02/1974 dal Segretario Comunale di Capriate San Gervasio (BG), Rep. Municipale n.1305, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 13/03/1974 vol.111 e trascritto a Bergamo con nota in data 02/05/1974 ai nn.9694/8112.

Confini: Il bene confina a nord e ovest con sub 5,a sud con sub724 a est con sub 701 bene comune non censibile.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico congestionato 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:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adda.**Attrazioni storiche:** Crespi D'Adda.**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostrada A4 1,1km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al corpo **mapp 24 sub 7**

Il bene si trova a Capriate San Gervasio su via Vittorio Veneto che è la via principale in quanto la sua

continuazione è il ponte di attraversamento del Fiume Adda che permette di collegare Capriate con Trezzo D'Adda. L'altro ponte di attraversamento del fiume Adda è quello dell'autostrada A4. La zona è centrale al paese e vicino al Municipio. Il bene si trova all'interno del complesso denominato Galleria S. Alessandro che è caratterizzata da spazi commerciali al piano seminterrato, autorimesse al piano interrato e residenze al piano superiore, il tutto è denominato Condominio Garden.

Il lotto e quindi la galleria commerciale che vi è stata costruita, è caratterizzata da una forma irregolare con un ingresso principale su via Vittorio Veneto, prospetto Nord, che porta ad uno slargo da cui si snodano due percorsi, uno a destra, verso sud ovest, più corto con unità immobiliari solo sul lato destro e una galleria commerciale più lunga a sinistra, verso sud est, che ha unità immobiliari su entrambe i lati. Sul lato est del complesso si trova invece l'accesso carrabile che serve il retro di alcune unità immobiliari del piano seminterrato e porta al piano interrato.

E' posto al piano: piano terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5/6 piani complessivi di cui fuori terra n. 3/4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso appare in condizioni normali. La galleria commerciale a tratti appare un po' abbandonata.

Varie
Il bene è un locale da sempre utilizzato come centrale termica condominiale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 1413 del 1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1971

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1975

Numero pratica: C.E. 9/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero sottotetti

Rilascio in data 19/12/1990

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 7.

Opifici [D1] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 24 sub 7.

Opifici [D1] sito in VIA VITTORIO VENETO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	C.C. 10 del 20/03/2012
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,40 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 7.

Opifici [D1] sito in VIA VITTORIO VENETO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 03/08/1971 al 31/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Leidi, in data 03/08/1971, ai nn. 16642; trascritto a Bergamo, in data 09/09/1971, ai nn. 16626/13765.

Note: atto con il quale sono pervenuti immobili uniti che hanno generato l'ente urbano su cui è stato costruito il bene oggetto di perizia

Titolare/Proprietario:

dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patané Francesco Luigi, in data 31/07/2008, ai nn. 27556/4181; trascritto a Bergamo, in data 08/08/2008, ai nn. 52392/30730.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365.821,99; Importo capitale: € 330.603,66; Note: ANNOTAZIONE presentata il 26/06/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6499 Registro generale n. 35873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11092 Registro generale n. 64653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6190 Registro generale n. 53139 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 29/11/2024 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7168 Registro generale n. 63358 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/10/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5596 Registro generale n. 55341 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2025 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6760 Registro generale n. 67258 Tipo di

atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 221.267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 24 sub 7

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: mapp 24 sub 7

Opifici [D1] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: centrale termica non risultano spese condominiali a carico del subalterno.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: da atto notarile "Servitù di destinazione a centrale termica del locale identificato col mappale 24 sub 7 in cui è installato l'impianto (di proprietà condominiale), come risulta dall'atto ricevuto l'11 giugno 1992 del Notaio Leidi, repertorio 113508/19783 registrato a Bergamo il 22 giugno 1992 al n3621 c.1V e ivi trascritto con nota il 19 giugno 1992 ai nn20559/14377."

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 24 sub 7

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: B2/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Altro centrale termica condominiale

Opponibilità ai terzi: NO

La data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

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: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 24 sub 7. Opifici [D1]

Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO

BENE CON SERVITU' COME CENTRALE TERMICA CONDOMINIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 24 sub 7	Opifici [D1]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 0

Valore diritto e quota € 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **0,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione **Pradella**

Lotto: 13 - Appartamento sub 712

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: mapp 1437 sub712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 712,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano 2-S1, comune SCHILPARIO (I530), categoria A/3a), classe 2, consistenza 3vani, superficie Totale: 39 m2 Totale escluse aree scoperte b): 39 m2, rendita € 148,74

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400.1/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)

Confini: Confina a nord ed ovest con sub713, a nord confina anche con bene comune, a est confina con altro subalterno

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Agricole e Boschi

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Monti, cascate del Vo, laghetti e piste da sci

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo mapp 1437 sub712**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina

un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella ed si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

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

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie
<p>Il bene oggetto di perizia è un appartamento posto al piano secondo della porzione est del fabbricato e la relativa cantina al piano seminterrato. La parte est dell'immobile ha come unico accesso la scala comune accessibile da un ingresso sul prospetto est. Per raggiungere l'ingresso condominiale ci sono dei gradini. Una volta entrati c'è la scala che porta ai piani superiori. L'immobile non ha ascensore. L'appartamento è costituito da una zona giorno con angolo cottura, un bagno e una camera. E' una unità immobiliare mono affaccio che guarda a sud verso il bosco e la montagna per cui non prende mai il sole diretto. La zona giorno ha una forma regolare e la parete a nord attrezzata a cucina. Il bagno è anch'esso a nord, non è finestrato e attualmente non ha l'antibagno che invece ci deve essere come da regolamento, scheda catastale e pratica edilizia. Il bagno è piastrellato fino ad un'altezza di circa 2m. E' arredato con lavandino, sanitari, doccia e attacco lavatrice. La camera è di circa 10m2. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato. I serramenti sono con doppio vetro e gli oscuranti sono persiane. In cucina c'è la caldaietta autonoma, il riscaldamento è a radiatori. L'appartamento al piano seminterrato ha una cantina di proprietà di circa 2m2.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caloriferi
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.E. 61 del 06/10/73

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 61

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1976

Numero pratica: CE 2/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in residenziale

Presentazione in data 09/10/1998 al n. di prot. 2560

Rilascio in data 13/02/1999 al n. di prot. 90

Numero pratica: DIA 06/06/2000

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Presentazione in data 06/06/2000 al n. di prot.

NOTE: DIA 28/12/2001 PROT 3560 in Variante alla DIA 06/06/2000

Numero pratica: PE 2004/12 del 05/04/2004

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Numero pratica: DIA 673 DEL 04/03/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: completamento impianti tecnici

Presentazione in data 04/03/2006 al n. di prot.

NOTE: Richiesta agibilità del 21/08/2006 protocollo 2712

Numero pratica: SCIA 26/2023

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: rifacimento manto di copertura

Rilascio in data 27/04/2023 al n. di prot. 1498

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata realizzata la separazione tra bagno e antibagno.

Regolarizzabili mediante: realizzazione della divisione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il bagno non può non avere l'antibagno, quindi è necessario realizzare quanto indicato in pratica edilizia e scheda catastale

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n°41 13/10/2017
Zona omogenea:	ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1 33.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 33.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2. 33.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento

	<p>abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 33.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 33.6, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. 33.5. Indici edificatori: $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ $P = n. 2$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1a" $P = n. 3$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1b" $R_c = 30\%$ Distanze = vedi art. 4 Sono esclusi dal computo edificatorio di zona gli ascensori realizzati esternamente al perimetro del fabbricato di riferimento. Tali manufatti dovranno comunque rispettare le altezze massime di zona ed essere conformi alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche; dovranno inoltre ben armonizzarsi sia con il contesto in cui s'inseriscono, sia con l'impianto architettonico del fabbricato medesimo. Ai fini del rispetto delle distanze si richiama l'art. 4 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto dall'art. 103 della LR 12/05. 33.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. 33.7. Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18. 33.8. Prescrizioni specifiche: all'interno dell'area individuata con il cartiglio "B1a/72bis" sulla tav. 3.1 di Disciplina di Piano è ammessa la realizzazione di parcheggi privati e di attrezzature private per il gioco e lo svago, purchè non comportino volumi fuori terra. Le nuove strutture, ancorchè parzialmente ricadenti in fascia di rispetto stradale, dovranno rispettare dal ciglio della strada stessa una distanza minima di m 10. 33.9. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili in deroga al numero di piani determinato al precedente comma 5, fermo restando che con il recupero del sottotetto potrà essere realizzato un solo piano aggiuntivo rispetto al numero dei piani abitabili/agibili esistente.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stato realizzato il divisorio tra bagno e antibagno

Regolarizzabili mediante: realizzazione del divisorio

Oneri di regolarizzazione	
realizzazione divisorio	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 19/01/2000 al 05/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mallardo, in data 19/01/2000, ai nn. 101254; trascritto a Bergamo, in data 05/04/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario:

dal 05/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lombardo, in data 05/06/2000, ai nn. 70795; trascritto a Bergamo, in data 17/08/2000, ai nn. 23063/16986.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 221267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub712

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: mapp 1437 sub712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

I beni pignoarti non sono gravati da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 390,22€ gestione 2024-2025 - 448,40€ preventivo 2025-2026 .

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: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub712

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 04/08/2025 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 31/10/2025 ai nn.TN225T002021000CC

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/08/2029

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto è stato registrato in data successiva al pignoramento. Il contratto è relativo ai sub 712, 713, 718,719 Al momento del sopralluogo il bene risulta arredato ma non abitato. Non c'è APE

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 1437 sub712. Abitazione di tipo economico [A3]

Schilpario (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Appartamento	39,00	€ 650,00	€ 25.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.300,00
Valore corpo			€ 27.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 1437 sub712	Abitazione di tipo economico [A3]	39,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 25.300,00

Valore diritto e quota € 25.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.300,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 14 - Appartamento sub 713**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: mapp 1437 sub713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 713,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano 2-S1, comune SCHILPARIO (I530), categoria A/3a), classe 2, consistenza 3,5vani, superficie Totale: 55 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52 m2, rendita € 173,53

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)

Confini: Confina a sud con sub712, a est confina anche con bene comune e altro subalterno. La cantina al piano seminterrato confina a ovest e sud con parte comune a est con altro subalterno.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Agricole e boschi

Attrazioni paesaggistiche: Monti, cascate del Vo, laghetti e piste da sci

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo mapp 1437 sub713**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella e si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

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

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie
<p>Il bene oggetto di perizia è un appartamento posto al secondo piano del lato est della palazzina e una cantina al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento è dal fronte est dell'edificio. L'immobile non è dotato di ascensore. L'appartamento è costituito da una zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un ripostiglio e un balcone. Entrati nell'appartamento un corridoio porta al soggiorno, sul lato destro del corridoio c'è la porta della camera e poi del bagno; in fine si accede alla zona giorno e a sinistra c'è un ripostiglio. L'appartamento è monoaffaccio con affaccio a nord, quindi con la vista ampia sulla valle. La camera è di 10m2 circa, di forma regolare, il bagno è finestrato, lungo e stretto, arredato con lavabo, sanitari, doccia e attacco lavatrice. Le pareti del bagno sono piastrellate fino a 2m circa. La zona giorno è caratterizzata da un'ampia portafinestra che porta al balcone. La parete est è attrezzata a cucina mentre sulla parete sud c'è una stufa. Il disimpegno è uno spazio stretto non finestrato. Il balcone è strutturato come una loggia in quanto è coperto con parapetto pieno e con gli angoli caratterizzati dalla presenza di pilastri in muratura che si collegano al soffitto. I serramenti hanno i doppi vetri e le persiane come sistema oscurante. La caldaia è nel pensile della cucina. I pavimenti sono tutti uguali in gres porcellanato, tranne che nel bagno. Al piano interrato c'è la cantina di proprietà di circa 2m.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caloriferi
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.E. 61 del 06/10/73

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 61

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1976

Numero pratica: CE 2/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in residenziale

Presentazione in data 09/10/1998 al n. di prot. 2560
Rilascio in data 13/02/1999 al n. di prot. 90

Numero pratica: DIA 06/06/2000

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Presentazione in data 06/06/2000 al n. di prot.
NOTE: DIA 28/12/2001 PROT 3560 in Variante alla DIA 06/06/2000

Numero pratica: PE 2004/12 del 05/04/2004

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Numero pratica: DIA 673 DEL 04/03/2006

Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: completamento impianti tecnici
Presentazione in data 04/03/2006 al n. di prot.
NOTE: Richiesta agibilità del 21/08/2006 protocollo 2712

Numero pratica: SCIA 26/2023

Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: rifacimento manto di copertura
Rilascio in data 27/04/2023 al n. di prot. 1498

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n°41 13/10/2017
Zona omogenea:	ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1 33.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 33.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2. 33.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 33.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 33.6, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. 33.5. Indici edificatori: $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ $P = n. 2$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1a" $P = n. 3$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1b" $R_c = 30\%$ Distanze = vedi art. 4 Sono esclusi dal computo edificatorio di zona gli ascensori realizzati esternamente al perimetro del fabbricato di riferimento. Tali manufatti dovranno comunque rispettare le altezze massime di zona ed essere

	<p>conformi alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche; dovranno inoltre ben armonizzarsi sia con il contesto in cui s'inseriscono, sia con l'impianto architettonico del fabbricato medesimo. Ai fini del rispetto delle distanze si richiama l'art. 4 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto dall'art. 103 della LR 12/05. 33.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inediticati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. 33.7. Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18. 33.8. Prescrizioni specifiche: all'interno dell'area individuata con il cartiglio "B1a/72bis" sulla tav. 3.1 di Disciplina di Piano è ammessa la realizzazione di parcheggi privati e di attrezzature private per il gioco e lo svago, purchè non comportino volumi fuori terra. Le nuove strutture, ancorchè parzialmente ricadenti in fascia di rispetto stradale, dovranno rispettare dal ciglio della strada stessa una distanza minima di m 10. 33.9. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili in deroga al numero di piani determinato al precedente comma 5, fermo restando che con il recupero del sottotetto potrà essere realizzato un solo piano aggiuntivo rispetto al numero dei piani abitabili/agibili esistente.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 19/01/2000 al 05/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mallardo, in data 19/01/2000, ai nn. 101254; trascritto a Bergamo, in data 05/04/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario:

dal 05/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lombardo, in data 05/06/2000, ai nn. 70795; trascritto a Bergamo, in data 17/08/2000, ai nn. 23063/16986.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 221267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub713

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: mapp 1437 sub713

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

I beni pignoarti non sono gravati da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 427,83€ gestione 2024-2025 - 499,30€ preventivo 2025-2026.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub713

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 04/08/2025 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 31/10/2025 ai nn.TN225T002021000CC

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/08/2029

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto è stato registrato in data successiva al pignoramento. Il contratto è relativo ai sub 712, 713, 718,719 Al momento del sopralluogo il bene risulta arredato ma non abitato. Non c'è APE

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**mapp 1437 sub713. Abitazione di tipo economico [A3]****Schilpario (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	55,00	€ 650,00	€ 35.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.500,00
Valore corpo			€ 38.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 1437 sub713	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 38.500,00	€ 38.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 38.500,00
Valore diritto e quota	€ 38.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.500,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 15 - Appartamento sub 718

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: mapp 1437 sub718.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 718,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano 3-4, comune SCHILPARIO (I530), categoria A/3a), classe 2, consistenza 2,5vani, superficie Totale: 33 m2 Totale escluse aree scoperte b): 33 m2, rendita € 123,95

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400.1/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)

Confini: Confina al piano terzo a nord e ovest con bene comune, a est con altro subalterno; al piano sottotetto a nord con altra unità, ad ovest con sub719, a est con altra unità.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 721,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano S1, comune SCHILPARIO (I530), categoria C/2a), classe 2, consistenza 1 m2, superficie Totale: 2 m2 , rendita € 0,93

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400.1/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)

Confini: Confina a sud con bene comune, a est contro terra, a ovest con altra unità.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Agricole e boschi

Attrazioni paesaggistiche: Monti, Cascate del Vo, laghetti e piste da sci

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **mapp 1437 sub718**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella e si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

E' posto al piano: terzo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

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

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare che si sviluppa su due livelli: il piano terzo e il piano sottotetto. La distribuzione interna è stata autorizzata con pratica edilizia, ma i lavori non sono del tutto terminati e non è stata richiesta l'abitabilità. L'appartamento è costituito da un locale al piano terzo, dotato di finestra e con altezze molto variabili. L'altezza minima attuale è di 40cm. Parte del locale deve essere chiuso con un'armadiatura fissa per rispettare la pratica edilizia e rispettare l'altezza minima richiesta per i locali abitabili. Il locale al piano terzo è illuminato grazie ad una finestra realizzata all'interno di un abbagliatore. Sulla parete est del locale si trova la caldaia. A sinistra della porta di ingresso c'è una scala a chiocciola molto stretta che porta al livello superiore. Nel sottotetto c'è un locale e uno spazio senza porta attrezzato a bagno. Questi locali non hanno l'altezza idonea per essere considerati abitabili. Nella pratica edilizia è stata indicata un'altezza media nel bagno di 2,10m che nella realtà non c'è. Questa unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, non rispetta le condizioni per poter ottenere l'agibilità come unità abitativa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caloriferi

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **mapp 1437 sub721**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella ed si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie
Il bene è una cantina posta al piano seminterrato di circa 2m2 di dimensione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: **Pradella**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: **Pradella**

Numero pratica: L.E. 61 del 06/10/73

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 61

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1976 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718 e sub 721

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: **Pradella**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: **Pradella**

Numero pratica: CE 2/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in residenziale

Presentazione in data 09/10/1998 al n. di prot. 2560

Rilascio in data 13/02/1999 al n. di prot. 90

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718 e sub 721

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: DIA 06/06/2000

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Presentazione in data 06/06/2000 al n. di prot.

NOTE: DIA 28/12/2001 PROT 3560 in Variante alla DIA 06/06/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718 e sub 721

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: PE 2004/12 del 05/04/2004

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718 e sub 721

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: DIA 673 DEL 04/03/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: completamento impianti tecnici

Presentazione in data 04/03/2006 al n. di prot.

NOTE: Richiesta agibilità del 21/08/2006 protocollo 2712

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718 e sub 721

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: SCIA 26/2023

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: rifacimento manto di copertura

Rilascio in data 27/04/2023 al n. di prot. 1498

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718 e sub 721

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub718.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le altezze medie dichiarate non risultano corrette

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: verificare se gli ambienti possono essere effettivamente destinati ad abitazione e con che modifiche da presentare con nuova pratica

Oneri di regolarizzazione	
nuova pratica	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

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

Note: Manca richiesta di agibilità, lavori non completamente finiti.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub718.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n°41 13/10/2017
Zona omogenea:	ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 33 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1</p> <p>33.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 33.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2. 33.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 33.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 33.6, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. 33.5. Indici edificatori: $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ $P = n. 2$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1a" $P = n. 3$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1b" $R_c = 30\%$ Distanze = vedi art. 4 Sono esclusi dal computo edificatorio di zona gli ascensori realizzati esternamente al perimetro del fabbricato di riferimento. Tali manufatti dovranno comunque rispettare le altezze massime di zona ed essere conformi alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche; dovranno inoltre ben armonizzarsi sia con il contesto in cui s'inseriscono, sia con l'impianto architettonico del fabbricato medesimo. Ai fini del rispetto delle distanze si richiama l'art. 4 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto dall'art. 103 della LR 12/05. 33.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. 33.7. Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18. 33.8. Prescrizioni specifiche: all'interno dell'area individuata con il cartiglio "B1a/72bis" sulla tav. 3.1 di Disciplina di Piano è ammessa la realizzazione di parcheggi privati e di attrezzature private per il gioco e lo svago, purchè non comportino volumi fuori terra. Le nuove strutture, ancorchè parzialmente ricadenti in fascia di rispetto stradale, dovranno rispettare dal ciglio della strada stessa una distanza minima di m 10. 33.9. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili in deroga al numero di piani determinato al precedente comma 5, fermo restando che con il recupero del sottotetto potrà essere realizzato un solo piano aggiuntivo rispetto al numero dei piani abitabili/agibili esistente.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: mapp 1437 sub718.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ci sono degli errori nelle altezze medie indicate nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: adeguamento

Oneri di regolarizzazione	
adeguamento	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

dal 19/01/2000 al 05/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mallardo, in data 19/01/2000, ai nn. 101254; trascritto a Bergamo, in data 05/04/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario:

dal 05/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lombardo, in data 05/06/2000, ai nn. 70795; trascritto a Bergamo, in data 17/08/2000, ai nn. 23063/16986.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718****Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub721****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 221267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub718

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub721

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: mapp 1437 sub718

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

I beni pignoarti non sono gravati da censo, livello o uso pubblico.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),

I beni pignoarti non sono gravati da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: mapp 1437 sub718

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 309,93€ gestione 2024-2025 - 406,27€ preventivo 2025-2026.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 7,32€ gestione 2024-2025 - 9,90€ preventivo 2025-2026.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub718

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
		33,00		33,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
		2,00		2,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La cantina può essere separata dal sub 718.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: mapp 1437 sub718

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 04/08/2025 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 31/10/2025 ai nn.TN225T002021000CC

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/08/2029

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto è stato registrato in data successiva al pignoramento. Il contratto è relativo ai sub 712, 713, 718,719 Al momento del sopralluogo i lavori nel bene non risultano completamente finiti.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub721

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Note: C'è del materiale all'interno

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Schilpario;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI
 Consultazione valori immobiliari dichiarati
 Dati mercato immobiliare
 Borsino immobiliare
 Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

mapp 1437 sub718. Abitazione di tipo economico [A3]

Schilpario (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	33,00	€ 450,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.500,00
Valore corpo			€ 16.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,00

mapp 1437 sub721. Magazzini e locali di deposito [C2]

Schilpario (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	2,00	€ 200,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400,00
Valore corpo			€ 400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 1437 sub718	Abitazione di tipo economico [A3]	33,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00
mapp 1437 sub721	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,00	€ 400,00	€ 400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 13.900,00
Valore diritto e quota	€ 13.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.900,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

Lotto: 16 - Appartamento sub 719, cantine sub 725 e sub 726**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: mapp 1437 sub719.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 719,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano 3-4, comune SCHILPARIO (I530), categoria A/3a), classe 2, consistenza 2,5vani, superficie Totale: 47 m2 Totale escluse aree scoperte b): 47 m2, rendita € 123,95

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400.1/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)Confini: Confina al piano terzo a sud e ovest con bene comune; al piano sottotetto a nord con altra unità, ad est con sub718, e altra unità.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 725,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano S1, comune SCHILPARIO (I530), categoria C/2a), classe 2, consistenza 1 m2, superficie Totale: 2 m2 , rendita € 0,93

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400.1/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)Confini: Confina a sud ed est con bene comune, a nord con altre unità.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Comune di SCHILPARIO (I530) (BG) foglio 59, particella 1437, subalterno 726,

scheda catastale 000131948 del 19/04/2002, indirizzo FRAZIONE PRADELLA, piano S1, comune SCHILPARIO (I530), categoria C/2a), classe 2, consistenza 1 m2, superficie Totale: 2 m2 , rendita € 0,93

Derivante da: - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 17/04/1974 in atti dal 15/05/1990 (n. 1202/1974) Soppressa - VARIAZIONE del 04/02/1985 in atti dal 31/05/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 400.1/1985) - VARIAZIONE del 08/09/1986 in atti dal 12/04/1996 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 400/1985) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 05/04/2000 COMPRAVENDITA (n. 3621.1/2000) - VARIAZIONE del 19/04/2002 Pratica n. 131948 in atti dal 19/04/2002 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE COLLEGIO E CONVITTO-ABITAZIONI (n. 4569.1/2002) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2003 Pratica n. 116027 in atti dal 19/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5916.1/2003)

Confini: Confina a sud con bene comune, a nord ed est contro terra, ad est con altra unità.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Agricole e boschi

Attrazioni paesaggistiche: Monti, cascate del Vo, laghetti e piste da sci

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **mapp 1437 sub719**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella ed si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: terzo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie	
<p>Il bene è una unità immobiliare posta al piano sottotetto che si raggiunge grazie ad una scala privata che parte dal piano terzo dove c'è la porta di accesso alla proprietà. Una scala in linea porta al locale soprastante caratterizzato dal tetto a doppia falda con una finestra a oblò centrale sulla parete a nord che guarda sulla valle. Il locale è stretto e caratterizzato da altezze ridotte. A lato della scala c'è un passaggio stretto che conduce ad un secondo locale con una finestra alta sul prospetto sud e da cui si raggiunge l'ultimo locale dove è impostata l'impiantistica di un bagno che ha una finestra sul fronte nord. I locali attualmente sono al rustico. Il soffitto mansardato è perlinato. Gli spazi sono molto angusti, bisogna verificare se effettivamente si riescono a rispettare le norme che permettono di rendere questi spazi agibili e idonei ad una destinazione abitativa.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo con caloriferi

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **mapp 1437 sub725**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella ed si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

E' posto al piano: terzo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie	
<p>Il bene è una cantina al piano seminterrato di circa 2m2.</p>	

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **mapp 1437 sub726**

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare all'interno di un complesso storico di Schilpario nato come colonia, denominato "Casa Alpina" e trasformato successivamente in residenze. La struttura domina

un'ampia zona verde, ai piedi di un pendio boscato, con una zona piana sterrata davanti al fabbricato e poi una distesa erbosa fino alla strada provinciale. L'edificio è isolato rispetto agli altri fabbricati della frazione Pradella ed si trova a circa 2,9km dal centro del paese di Schilpario. Una strada a fondo chiuso che devia dalla SP60 permettere di raggiungere il piazzale davanti alla casa.

La struttura è lineare ed imponente e si sviluppa su 4 livelli fuori terra più il piano mansardato e un piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

E' posto al piano: terzo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Varie
Il bene è una cantina di 2m2.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: L.E. 61 del 06/10/73

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 61

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1976 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719 sub 725 e sub 726

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: CE 2/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in residenziale

Presentazione in data 09/10/1998 al n. di prot. 2560

Rilascio in data 13/02/1999 al n. di prot. 90

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719 sub 725 e sub 726

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: DIA 06/06/2000

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Presentazione in data 06/06/2000 al n. di prot.

NOTE: DIA 28/12/2001 PROT 3560 in Variante alla DIA 06/06/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719 sub 725 e sub 726

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Numero pratica: PE 2004/12 del 05/04/2004

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719 sub 725 e sub 726

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella
Numero pratica: DIA 673 DEL 04/03/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: completamento impianti tecnici

Presentazione in data 04/03/2006 al n. di prot.

NOTE: Richiesta agibilità del 21/08/2006 protocollo 2712

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719 sub 725 e sub 726

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella
Numero pratica: SCIA 26/2023

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: rifacimento manto di copertura

Rilascio in data 27/04/2023 al n. di prot. 1498

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719, sub 725 e sub 726

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub719.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Manca richiesta di agibilità, bene al rustico, impianti solo impostati. Bisogna verificare se effettivamente finendo i lavori si riescono a rispettare tutte le norme igienico sanitarie affinché l'immobile risulti agibile e idoneo alla funzione abitativa.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

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

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 1437 sub719.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n°41 13/10/2017
Zona omogenea:	ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1 33.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a

	<p>edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 33.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2. 33.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 33.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 33.6, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. 33.5. Indici edificatori: $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ $P = n. 2$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1a" $P = n. 3$ negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1b" $R_c = 30\%$ Distanze = vedi art. 4 Sono esclusi dal computo edificatorio di zona gli ascensori realizzati esternamente al perimetro del fabbricato di riferimento. Tali manufatti dovranno comunque rispettare le altezze massime di zona ed essere conformi alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche; dovranno inoltre ben armonizzarsi sia con il contesto in cui s'inseriscono, sia con l'impianto architettonico del fabbricato medesimo. Ai fini del rispetto delle distanze si richiama l'art. 4 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto dall'art. 103 della LR 12/05. 33.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. 33.7. Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18. 33.8. Prescrizioni specifiche: all'interno dell'area individuata con il cartiglio "B1a/72bis" sulla tav. 3.1 di Disciplina di Piano è ammessa la realizzazione di parcheggi privati e di attrezzature private per il gioco e lo svago, purchè non comportino volumi fuori terra. Le nuove strutture, ancorchè parzialmente ricadenti in fascia di rispetto stradale, dovranno rispettare dal ciglio della strada stessa una distanza minima di m 10. 33.9. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili in deroga al numero di piani determinato al precedente comma 5, fermo restando che con il recupero del sottotetto potrà essere realizzato un solo piano aggiuntivo rispetto al numero dei piani abitabili/agibili esistente.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub719.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pradella

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il bene è al rustico, gli impianti sono solo impostati.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

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

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pradella

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 19/01/2000 al 05/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mallardo, in data 19/01/2000, ai nn. 101254; trascritto a Bergamo, in data 05/04/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario:

dal 05/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lombardo, in data 05/06/2000, ai nn. 70795; trascritto a Bergamo, in data 17/08/2000, ai nn. 23063/16986.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719 sub 725 e sub 726

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2019 ai nn. 1751; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. 22792/3506; Importo ipoteca: € 365821,99; Importo capitale: € 330603,66.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2023 ai nn. 3033; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2024 ai nn. 65503/10666; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 221267,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 22/09/2025 ai nn. 6727 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2025 ai nn. 56260/40153.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub719

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub725

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 1437 sub726

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: mapp 1437 sub719

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

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

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),

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

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: mapp 1437 sub719

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 112,95€ gestione 2024-2025 - 73,22€ preventivo 2025-2026.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 8,10€ gestione 2024-2025 - 10,96€ previsione 2025-2026.

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: Non specificato

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 6,98€ gestione 2024-2025 - 9,44€ previsione 2025-2026.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 1437 sub719

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
		47,00		47,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
		2,00		2,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: mapp 1437 sub726

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
		2,00		2,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Volendo ogni cantina può essere separata dal sub719.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: mapp 1437 sub719****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG),****Occupato** da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 04/08/2025 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 31/10/2025 ai nn.TN225T002021000CC

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/08/2029

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto è stato registrato in data successiva al pignoramento. Il contratto è relativo ai sub 712, 713, 718,719 Al momento del sopralluogo il bene è al rustico, gli impianti sono solo impostati.

Identificativo corpo: mapp 1437 sub725**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),****Libero****Opponibilità ai terzi: NO****Identificativo corpo: mapp 1437 sub726****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG),****Libero****Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**mapp 1437 sub719. Abitazione di tipo economico [A3]****Schilpario (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,00	€ 300,00	€ 14.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.100,00
Valore corpo			€ 14.100,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.100,00

**mapp 1437 sub725. Magazzini e locali di deposito [C2]
Schilpario (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	2,00	€ 200,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400,00
Valore corpo			€ 400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400,00

**mapp 1437 sub726. Magazzini e locali di deposito [C2]
Schilpario (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	2,00	€ 200,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400,00
Valore corpo			€ 400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 1437 sub719	Abitazione di tipo economico [A3]	47,00	€ 14.100,00	€ 14.100,00
mapp 1437 sub725	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,00	€ 400,00	€ 400,00
mapp 1437 sub726	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,00	€ 400,00	€ 400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.900,00
Valore diritto e quota € 14.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.900,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è classificato come strumentale per natura. La vendita potrebbe essere imponibile IVA o esente con opzione per l'imponibilità, ai sensi del DPR 633/72, a seconda dello status del cedente (costruttore o altro). L'immobile non è stato oggetto di lavori negli ultimi 5 anni.

30-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni