

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori
Codice fiscale: CLRNDR72A27A794F
Studio in: Via Roma 86 - Ponte S. Pietro
Telefono: 035612296
Fax: 3332646360
Email: arch.andreacolori@gmail.com
Pec: andrea.colori@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
Via Trieste, 51

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO p.1, CON SOFFITTA p.3, E AUTORIMESSA p.T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026 alle 10:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 19-10-2025

Data sopralluogo: 18-11-2025

Cronologia operazioni peritali: SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 18 NOVEMBRE 2025 ORE 12

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Via Trieste, 51

Lotto: 001 - APPARTAMENTO p.1, CON SOFFITTA p.3, E AUTORIMESSA p.T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 51

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio SG/6, particella 127, subalterno 5, indirizzo via TRIESTE, 51, piano 1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 79 MQ., rendita € € 284,05

Confini: PARTENDO DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA PROPRIETA', CORRIDOIO COMUNE, CORTILE COMUNE AL PIANO TERRA E ALTRA PROPRIETA', AFFACCIO SU STRADA COMUNALE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio SG/6, particella 127, subalterno 16, indirizzo via TRIESTE, 51, piano 3, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 MQ., superficie 32 MQ., rendita € 54,95

Confini: PARTENDO DA NORD IN SENSO ORARIO: PARCHEGGIO PUBBLICO, AREA COMUNALE, CORRIDOIO COMUNE, E ALTRA PROPRIETA'

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio SG/6, particella 1409, subalterno 1, indirizzo via TRIESTE, 51, piano T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 MQ., superficie 9 MQ., rendita € 13,48

Confini: PARTENDO DA NORD IN SENSO ORARIO: PARCHEGGIO COMUNALE, ALTRA PROPRIETA', CORTILE COMUNE SU DUE LATI

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

C'E' CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUANTO RIPORTATO SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord .

Attrazioni storiche: Villaggio Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: autobus e servizi pubblici per collegamento ai cap

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUT RIMESSA_p.T**

TRATTASI DI APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CON SOFFITTA AL PIANO TERZO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA.

L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO E' CONSENTITO PREVIO L'INGRESSO AD UN CORTILE COMUNE CHE POI CONSENTE L'ACCESSO AL VANO SCALE SEMPRE COMUNE A DIVERSE UNITA' ABITATIVE. L'UNITA' IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA AMPIO INGRESSO CON ZONA PRANZO CON ADIACENTE CUCINA CHE COMUNICA ANCHE CON PICCOLO BALCONE. UN DISIMPEGNO CONSENTE L'ACCESSO AD ALTRE DUE STANZE DI CUI UNA CAMERA MATRIMONIALE; IL BAGNO E' ACCESSIBILE SEMPRE DAL DISIMPEGNO. LE FINITURE NON SONO DI PREGIO MA L'UNITA' ABITATIVA RISULTA IN BUONO STATO MANUTENTIVO

AL PIANO TERZO E' UBICATA LA SOFFITTA AL RUSTICO LA CUI DELIMITAZIONE E' CON PARETI IN LEGNO E RETE METALLICA.

AL PIANO TERRA SI TROVA L'AUTORIMESSA DI DIMENSIONI nette 4.7 X 2.4 METRI.

Superficie complessiva di circa mq **104,10**

E' posto al piano: appartamento piano 1°, soffitta piano 3°, autorimessa piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1961 PREVIA DEMOLIZIONE DI RUSTICI PRESENTI

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. APPARTAMENTO - 3.00 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO / SOFFITTA PARTE COMUNE
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non verificato
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non reperita
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	sufficiente - funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3321

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE RUSTICI E NUOVA COSTRUZIONE CON VARIANTE FINALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/1961 al n. di prot. 3321

Numero pratica: 29/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione edilizia libera

Per lavori: variazione distribuzione interna

Oggetto: modifiche interne

Numero pratica: 46/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: formazione di due balconi cortile interno
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 07/06/1989 al n. di prot. 5324

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 51

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tavolati interni non conformi alle pratiche edilizie

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetrie

Oneri di regolarizzazione	
pratica in sanatoria	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: sono state riscontrate difformità inerenti disposizioni interne

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Capriate San Gervasio; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 51

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 497 DEL 7/8/2023
Zona omogenea:	AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A
Norme tecniche di attuazione:	ART. 2.1.1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 7/3/2023
Zona omogenea:	AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A
Norme tecniche di attuazione:	ART. 2.1.1
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A
Norme tecniche di attuazione:	ART. 2.1.1
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 51

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DISPOSIZIONE TAVOLATI INTERNI

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: PLANIMETRIA CATASTALE E DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA CON MODIFICHE PLANIMETRICHE	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA' NELLA DISPOSIZIONE DEI TAVOLATI INTERNI RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO SULLE SCHEDE CATASTALI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/04/1984 al 16/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/1985 al 16/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/01/1988 al 16/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione trascritto a Bergamo, in data 09/10/2009, ai nn. /41735.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ;

Note: nel quadro D della trascrizione della dichiarazione di successione si rileva il diritto di abitazione in favore del coniuge superstite

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

NB: non risulta come sopra riportato trascritta l'accettazione tacita di eredità

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/08/2022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144.836,63; Importo capitale: € 70.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T

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: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Trieste, 51

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie residenziale lorda	sup lorda di pavimento	75,50	1,00	75,50
balcone	sup lorda di pavimento	1,60	0,33	0,53
Superficie non residenziale - soffitta	sup lorda di pavimento	27,00	0,10	2,70
		104,10		78,73

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1. AUTORIMESSA_p.T	Valore a corpo: € 7500 Note: autorimessa singola
--------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Altro occupato da uno dei proprietari (non esecutato) OMISSIS proprietario non esecutato per la quota di 6/9.

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Capriate San Gervasio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Capriate San Gervasio e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORIMESSA_p.T. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Capriate San Gervasio (BG), Via Trieste, 51

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale lorda	75,50	€ 1.000,00	€ 75.500,00
balcone	0,53	€ 1.000,00	€ 530,00
Superficie non residenziale - soffitta	2,70	€ 1.000,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.730,00
Valore Finale			€ 78.730,00
Valore corpo			€ 78.730,00
Valore accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 86.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.581,11

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO_p.1°, SOFFITTA_p.3°, AUTORI-MESSA_p.T	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	78,73	€ 86.230,00	€ 9.581,11

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.311,50
Riduzione del 3% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.586,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
arrotondamento	€ -831,60
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.000,00
Valore diritto e quota	€ 8.444,44

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.000,00
---	--------------------

Allegati

ALL. 1 DOC. FOTO_PLANIMETRIE_VISURA_CATASTALE LOTTO UNICO
 ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE LOTTO UNICO
 ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO UNICO
 ALL. 4 SUCCINTA
 ALL. 5 PERIZIA PRIVACY
 ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

12-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Colori