Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 461/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRRT61E28F704T
Telefono: 329-6903610
Email: architettocapra@gmail.com
Pec: capra.9702@oamilano.it

Beni in **Arzago D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Donizetti, 1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa, area urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: Appartamento 5
Corpo: Autorimessa 5
Corpo: Area urbana 5
2. DESCRIZIONE 6
DESCRIZIONE GENERALE 6
Corpo: Appartamento 6
Corpo: Autorimessa 11
Corpo: Area urbana 14
3. PRATICHE EDILIZIE 17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 17
Corpo: Appartamento 17
Corpo: Autorimessa 17
Corpo: Area urbana 17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 17
Corpo: Appartamento 17
Corpo: Autorimessa 18
Corpo: Area urbana 18
5. CONFORMITÀ CATASTALE 19
Corpo: Appartamento 19
Corpo: Autorimessa 19
Corpo: Area urbana 19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 19
Corpo: Appartamento 19
Corpo: Autorimessa 19
Corpo: Area urbana 20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 20
Corpo: Appartamento 21
Corpo: Autorimessa 21

Corpo: Area urbana 21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 22
Corpo: Appartamento 22
Corpo: Autorimessa 23
Corpo: Area urbana 23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 24
11. STATO DI POSSESSO 24
Corpo: Appartamento 24
Corpo: Autorimessa 24
Corpo: Area urbana 24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 24
Criterio di stima 24
Fonti d'informazione 24
Valutazione corpi 25
Adeguamenti e correzioni della stima 26
Prezzo base d'asta del lotto 26
Regime fiscale della vendita 26

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-04-2026 alle 09,15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Data nomina: 18-12-2025
Data giuramento: 19-12-2025
Data sopralluogo: 28-01-2026
Cronologia operazioni peritali: Il sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 28-01-206 l'Esperto si è inoltre recato in date diverse: al Palazzo comunale per l'acquisizione degli atti di assenso costruttivo; all'Agenzia delle Entrate per acquisizione visure catastali, planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie. Le altre indagini sono state svolte in forma telematica.

Beni in **Arzago D'adda (BG)**
Via Donizetti, 1

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa, area urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti, 1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 1637, subalterno 707, indirizzo VIA G. DONIZETTI n. 1 , piano 1, comune Arzago d'Adda, categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte: 51 m2, rendita € 185,92
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non vi è condominio
Confini: A nord prospetto su cortile comune, a est prospetto su cortile di uso esclusivo, a sud prospetto su cortile di uso altrui, a ovest altra proprietà e scale comuni.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Donizetti, 1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 1637, subalterno 708, indirizzo VIA G. DONIZETTI n. 1 , piano T, comune Arzago d'Adda, categoria C6, classe 2, consistenza 18 m2 , superficie Totale: 21 m2 , rendita € 34,40
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):
Confini: A nord altra proprietà, a est, a sud, cortile di uso esclusivo, a ovest scale comuni.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento.

Identificativo corpo: Area urbana.

Terreno [T] sito in Via Donizetti, 1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 1637, subalterno 713, indirizzo VIA G. DONIZETTI n. 1 , piano T, comune Arzago d'Adda, categoria F1
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):
Confini: A nord, a sud, a est, a ovest altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è collocata a sud dell'abitato di Arzago d'Adda. La zona ha principale connotazione residenziale, confinante con attività industriali e di servizio.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista residenziale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.
Servizi offerti dalla zona: Centro città e servizi cittadini (300 m)
Caratteristiche zone limitrofe: Industriali e residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo - Crema.
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.
Attrazioni storiche: Bergamo.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada 3,5 Km, Autobus 300 m, Stazione ferroviaria 9 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento al piano primo composto da ingresso su locale soggiorno - cucina con affaccio su balcone esterno, disimpegno, camera da letto, bagno.

Superficie complessiva di circa mq **52,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1/9/1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: gronde in c.a.
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **pedonale ad anta, carraio scorrevole** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **legno verniciato con vetro semplice** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno verniciato** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tinto** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **ghiaietto e battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**
Plafoni	materiale: **al civile o gesso** condizioni: **discrete**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tinto** accessori: **chiave** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: **multicanale** condizioni: **buone** conformità: **assente certificazione impiantistica**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico**

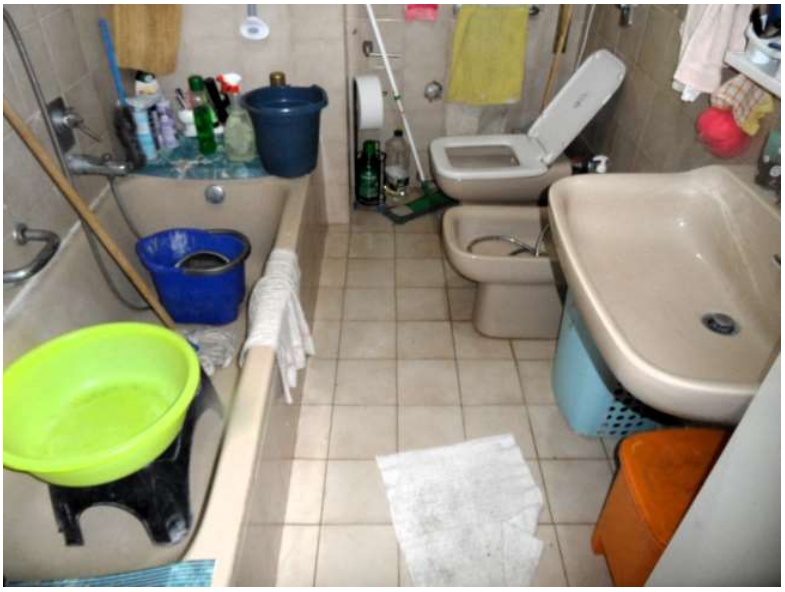
	rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **assente certificazione impiantistica**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **assente certificazione impiantistica**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **assente certificazione impiantistica**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **assente certificazione impiantistica** Note: Acqua calda generata da caldaietta collocata in cucina

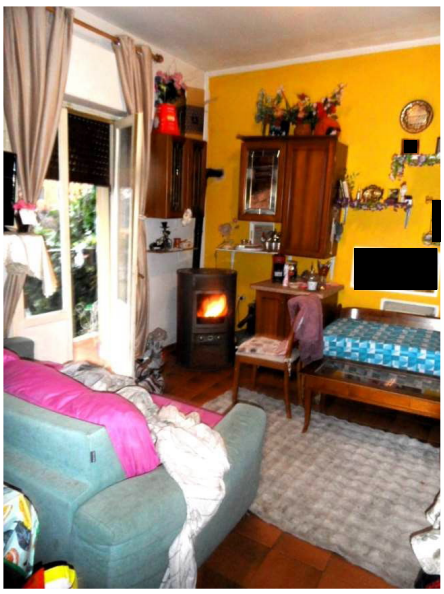
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982 o antecedente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	caldaia in pellet
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982 o successiva
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

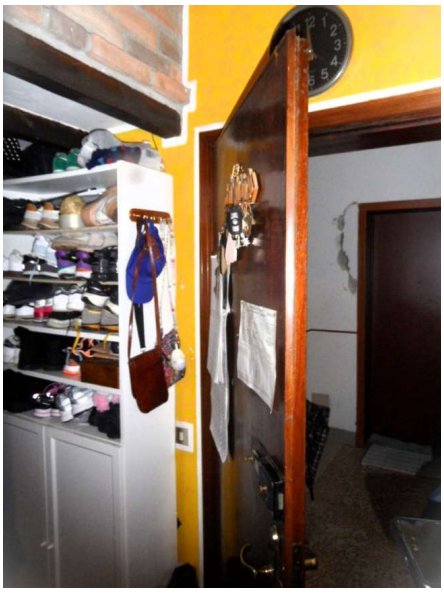
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO











Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Autorimessa al piano terra per un posto auto.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1/9/1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 2
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi

Caratteristiche descrittive

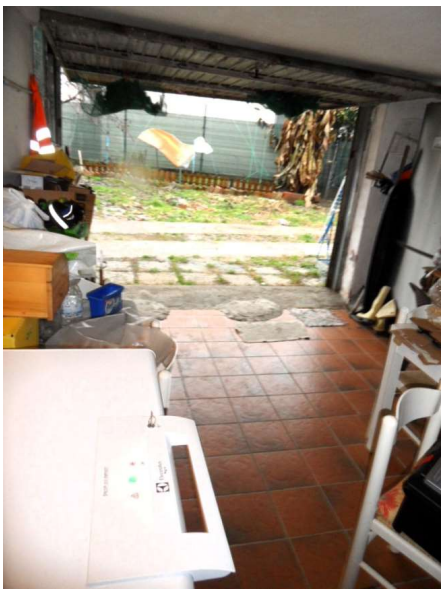
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: gronde in c.a.
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **pedonale ad anta, carraio scorrevole** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro zincato** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **al civile o gesso** condizioni: **al civile**
Portone di ingresso	tipologia: **basculante** materiale: **ferro zincato**

	accessori: **chiave** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **assente certificazione impiantistica**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982 o antecedente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO











Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **Area urbana**

Area urbana recintata di uso esclusivo

Superficie complessiva di circa mq **25,00**
E' posto al piano: T
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione con realizzazione di chiusura pertinenziale, parte ad orto, parte a cortile/deposito

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **pedonale ad anta, carraio scorrevole** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **ghiaietto e battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **parte battuto di cemento, parte a giardino** condizioni: **discrete**
Impianti	
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO











3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Donizetti, 1**
Numero pratica: 29/1982
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Trasformazione di due finestre in porte e sostituzione tetto
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Donizetti, 1**
Numero pratica: 29/1982
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Trasformazione di due finestre in porte e sostituzione tetto
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti, 1

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

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Donizetti, 1

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

Identificativo corpo: Area urbana.
Terreno [T] sito in Via Donizetti, 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 20 del 25/07/2011
Zona omogenea:	C1 esterna di completamento
Norme tecniche di attuazione:	allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	area edificata e satura
Rapporto di copertura:	area edificata e satura
Altezza massima ammessa:	area edificata e satura
Volume massimo ammesso:	area edificata e satura
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Donizetti, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 20 del 25/07/2011
Zona omogenea:	C1 esterna di completamento
Norme tecniche di attuazione:	allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	area edificata e satura
Rapporto di copertura:	area edificata e satura
Altezza massima ammessa:	area edificata e satura
Volume massimo ammesso:	area edificata e satura
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Area urbana.
Terreno [T] sito in Via Donizetti, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 20 del 25/07/2011
Zona omogenea:	C1 esterna di completamento
Norme tecniche di attuazione:	allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	area edificata e satura
Rapporto di copertura:	area edificata e satura
Altezza massima ammessa:	area edificata e satura
Volume massimo ammesso:	area edificata e satura
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti, 1

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

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Donizetti, 1

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

Identificativo corpo: Area urbana.
Terreno [T] sito in Via Donizetti, 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/1998 al 29/07/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2009 al 20/12/2022. In forza di Permuta.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/1998 al 29/07/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2009 al 20/12/2022. In forza di Permuta.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/1998 al 29/07/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2009 al 20/12/2022. In forza di Permuta.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 99.683,64; Importo capitale: € 49.841,82.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 99.683,64; Importo capitale: € 49.841,82.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 99.683,64; Importo capitale: € 49.841,82.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana

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
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Identificativo corpo: Autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Identificativo corpo: Area urbana
Terreno [T] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è condominio.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non vi è condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''accesso all''immobile è in piano fino all''androne d''ingresso; la salita all''appartamento è possibile attraverso le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi formalità
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Unito all'atto di provenienza
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Avvertenze ulteriori: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali, Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;
Identificativo corpo: Autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è condominio.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non vi è condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L''accesso all''immobile è in piano, l''apertura non è elettrificata
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi formalità
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Unito all'atto di provenienza
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Avvertenze ulteriori: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali, Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri

comproprietari;
Identificativo corpo: Area urbana
Terreno [T] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è condominio.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non vi è condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L''accesso all''immobile è in piano.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi formalità
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Unito all'atto di provenienza
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Avvertenze ulteriori: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali, Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Balcone 3,60 x 25% = 0,90	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		52,00		**52,00**

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: ARZAGO D''ADDA zona Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		**21,00**

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: ARZAGO D''ADDA zona Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390,00

Valore di mercato max (€/mq): 560,00

Identificativo corpo: Area urbana

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana mq. 259,00	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		**25,00**

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: ARZAGO D''ADDA zona Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390,00

Valore di mercato max (€/mq): 560,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Area urbana
Terreno [T] sito in Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo in analisi del quesito peritale.
La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arzago d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsini immobiliari, abitazioni in stabili di seconda fascia, ovvero di qualità inferiore alla media di zona, prezzo medio di vendita €./mq. 903,00 prezzo minimo €./mq. 817,00 prezzo massimo €../mq. 989,00. ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI); .

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	51,00	€ 700,00	€ 35.700,00
Balcone 3,60 x 25% = 0,90	1,00	€ 700,00	€ 700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.400,00
Valore Finale			**€ 36.400,00**
Valore corpo			€ 36.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.400,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.350,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa	21,00	€ 350,00	€ 7.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.350,00
Valore Finale			**€ 7.350,00**
Valore corpo			€ 7.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.350,00

Area urbana. Terreno [T]
Arzago D'adda (BG), Via Donizetti, 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.750,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Area urbana mq. 259,00	25,00	€ 70,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.750,00
Valore Finale			**€ 1.750,00**
Valore corpo			€ 1.750,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 1.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.750,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	52,00	€ 36.400,00	€ 36.400,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 7.350,00	€ 7.350,00
Area urbana	Terreno [T]	25,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 38.675,00
Valore diritto e quota	€ 38.675,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **38.675,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

dipende dall''acquirente

Allegati

allegato a - foto esterne, interne;
allegato b - visure catastali;
allegato c - planimetrie catastali;
allegato d - mappa catastale;
allegato e - ispezione ipotecaria;
allegato f - atti di provenienza;
allegato g - atti di assenso costruttivo;
allegato h - strumentazione urbanistica comunale;
allegato i - inquadramento territoriale e vista dall'alto;
allegato j - valori immobiliari;
allegato k - scheda di controllo;
allegato l - dichiarazione trasmissione perizia.

18-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra