

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 231/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K
Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128
Email: info@esdesign.it
Pec: info@pec.esdesign.it

Beni in **Arzago D'adda (BG)**

Località/Frazione

via Quarterone, 18

INDICE**Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Quarterone 18**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2025

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Data nomina: 10-07-2025

Data giuramento: 11-07-2025

Data sopralluogo: 18-08-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 27/07/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 18/08/2025 ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
- in data 19/08/2025 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Arzago D'Adda (Bg);
- in data 05/09/2025 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Arzago D'Adda (Bg);

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Arzago D'adda (BG)**
via Quarterone, 18

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Quarterone 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Quarterone, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 4, particella 3363, subalterno 11, indirizzo via Quarterone, piano T-2, comune Arzago D'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0, superficie 61 mq, rendita € 232,41

Derivante da: DATI DERIVANTI DA Atto del 31/05/2011 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Nord in senso orario: Libero sul cortile dei box, Altra unità immobiliare, Altra unità immobiliare e spazi comuni, libero sul cortile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 4, particella 3363, subalterno 18, indirizzo via Quarterone, piano T, comune Arzago D'Adda, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 40,90

Derivante da: DATI DERIVANTI DA Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, Corridoio comune, Altra unità immobiliari, cortile corsello di accesso comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 4, particella 3363, subalterno 10, indirizzo via Quarterone, piano T-2-3, comune Arzago D'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie 91 mq, rendita € 309,87

Derivante da: DATI DERIVANTI DA Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, spazi comuni, Altra unità immobiliare, libero sul cortile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 4, particella 3363, subalterno 17, indirizzo via Quarterone, piano T, comune Arzago D'Adda, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 43,18

Derivante da: DATI DERIVANTI DA Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, Corridoio comune, Altra unità immobiliari, cortile corsello di accesso comuni

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona centrale del Comune di Arzago D'Adda (BG), in zona residenziale, con aree a parcheggio buone e viabilità locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio 500 mt, Farmacia 500 mt, Scuola dell'Infanzia 500 mt, Scuola primaria 400 mt, Ufficio postale 700 mt, Negozi di vicinato 500 mt

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-produttive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda**

Le unità immobiliari in oggetto si trovano all'interno di una palazzina di recente costruzione (2007) posizionata in zona centrale nel comune di Arzago D'Adda. L'ingresso alla palazzina avviene da via Quarterone, 18.

Trattasi di due appartamenti posti al piano secondo del fabbricato, l'immobile è sprovvisto di ascensore.

Il primo appartamento, identificato con il subalterno 10, allo stato attuale, è composto da angolo cottura, un locale lavanderia e un balcone. Attraverso una scala interna si accede ad un sottotetto non abitabile dove sono presenti un bagno non finestrato ed una camera. Nelle camere del sottotetto non abitabile è presente l'impianto di condizionamento.

Il secondo appartamento, identificato con il subalterno 11, allo stato attuale, è composto da un ampio soggiorno e un bagno finestrato dotato di sauna e un ampio balcone. Attraverso una scala interna si accede ad un sottotetto non abitabile dove sono presenti un bagno con un balcone, e due camere.

Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni generali e gli impianti, elettrico e idraulico, si presentano ben realizzati.

Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda complessiva pari a circa 177,20 mq. con 23,7 mq di balconi.

Lo stato di fatto attuale in cui si presentano i due appartamenti non corrisponde alle schede catastali e alla pratica edilizia presentata in comune.

Le difformità compiutamente descritte nei capitoli relativi alle conformità edilizia e catastale a cui si rimanda, rendono, allo stato di fatto, non vendibili i due appartamenti singolarmente ma come un unico lotto.

Superficie complessiva di circa mq **200,90**

E' posto al piano: T-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al P2 e hmin.1,38 hmax 2,55 al sottotetto

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Metallo e vetro condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singol/doppia a battente materiale: Legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: grès porcellanato/parquet condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: acciaio e legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: E' presente nel solo sub.11
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: E' presente nel solo sub.10
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<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>	A gas metano, autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007

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
Note	E' presente solo nel sub. 10
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

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di nuove unità abitative plurifamiliari comparto 9 corpo 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di nuove unità abitative plurifamiliari comparto 9 corpo 2

Oggetto: variante

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Quarterone, 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto attuale in cui si presentano i due appartamenti non corrisponde alla pratica edilizia presentata in comune e, pertanto, si evidenzia la difformità. Nella pratica edilizia presentata in comune, D.I.A. n. OMISSIS del OMISSIS e la relativa variante n. OMISSIS del OMISSIS, le unità immobiliari in oggetto sono riportate come un unico appartamento con due ingressi distinti, ed inoltre è presente una unica scala interna per l'accesso al sottotetto non abitabile. Inoltre nel subalterno 11 non sono presenti gli impianti della cucina, rendendo di fatto impossibile realizzarla, se non con notevoli interventi di ristrutturazione che coinvolgerebbero entrambi gli appartamenti, il che lo rende, allo stato attuale, non abitabile, essendo la presenza della cucina un elemento essenziale per la determinazione dell'agibilità. Tali difformità rendono, allo stato di fatto, non vendibili i due appartamenti singolarmente ma come un unico lotto. L'acquirente del suddetto lotto dovrà quindi presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Arzago D'Adda e procedere alla realizzazione delle opere murarie necessarie per ripristinare lo stato di fatto originario di un unico appartamento con le relative spese stimate per ottenere la conformità edilizia. Per una maggiore comprensione di quanto detto si faccia riferimento alla tavola architettonica allegata alla presente relazione.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Apertura di un collegamento tra i due appartamenti per ripristinare lo stato originario dei luoghi: Demolizione della muratura per l'apertura del passaggio con ripristino intonaco e tinteggiatura.

Oneri di regolarizzazione	
Stima dei costi per demolizione e ripristino	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rimozione scala

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione scala di collegamento di accesso al sottotetto dal subalterno 11

Oneri di regolarizzazione	
Stima dei costi per la rimozione scala	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura del collegamento

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Chiusura del collegamento di accesso al sottotetto dal sub. 11. Ripristino della soletta con integrazione degli intonaci, tinteggiatura e pavimentazione in gres.

Oneri di regolarizzazione	
Stima dei costi per la chiusura del collegamento con ripristino della soletta	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione muro

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione muro per ripristinare il passaggio nel sottotetto come originario e demolizione del muretto della scala rimossa.

Oneri di regolarizzazione	
Stima dei costi per la demolizione del muro e del muretto	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spese tecniche

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Spese per il professionista per la presentazione della pratica edilizia

Oneri di regolarizzazione	
Stima delle spese tecniche per il professionista	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oneri per la pratica edilizia

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Oneri per la CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Stima degli oneri per la CILA in sanatoria	€ 1.032,00
Totale oneri: € 1.032,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Quarterone, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 25/07/2011
Zona omogenea:	Ambito Normativo "B" - Residenza consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Zona B) 1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola del Piano delle Regole e sono definiti come comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee ovvero con piccole unità monofamigliari o

	plurifamigliari con tipologie a schiera o multipiano. 2. In tutti i comparti di cui al precedente punto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 4 non potranno essere superate le densità fondiari, superfici residenziali computabili e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 21. 4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art 27 lettere a), b), c), d), e) della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.. 5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo punto 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento. 6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione Convenzionato, di Piano di Recupero, Piano Integrato d'Intervento, o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche. 7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti. 8. In ordine alle distanze valgono i disposti dell'ex D.M. n° 1444 del 02/04/1968; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti. 9. I sopralzi degli edifici, ove possibili, dovranno rispettare le distanze dai confini e dagli edifici limitrofi. 10. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti sino al raggiungimento dei seguenti indici: - Densità di fabbricazione: 2,75 mc./mq.; - Altezza massima: mt. 9,30; - Rapporto di copertura: 35%; 11. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti punti non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.. 12. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza previsto nella zona urbanistica. 13. Se dalla applicazione delle formule per il calcolo dell'ampliamento degli edifici esistenti non dovesse risultare alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva, sarà consentito un ampliamento una tantum della SRC pari al 15% della superficie scoperta del lotto di pertinenza fino ad un massimo di 50 mq. 14. È comunque sempre ammesso il sopralzo degli edifici costituiti da un solo piano fuori terra fino ad un'altezza di mt. 3,10 oltre l'altezza di gronda esistente e comunque nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di distanze dai confini. 15. Le quantità volumetriche derivanti dall'applicazione delle possibilità edificatorie di cui ai precedenti punti potranno essere realizzate anche con volumi autonomi nell'ambito del medesimo lotto. 16. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma X non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. 17. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto. 18. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia qualunque sia la tipologia abilitativa adottata dovrà essere obbligatoriamente reperito un posto auto coperto per ogni alloggio realizzato.
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:	Densità di fabbricazione: 2,75 mc./mq.;
Rapporto di copertura:	Rapporto di copertura: 35%;
Altezza massima ammessa:	Altezza massima: mt. 9,30; -
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: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Quarterone, 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità catastali: Lo stato di fatto attuale in cui si presentano i due appartamenti non corrisponde alle schede catastali e, pertanto, si evidenzia la difformità. Le planimetrie catastali, che individuano l'appartamento come due subalterni distinti, riportano notevoli differenze. Nel sub. 10 il sottotetto è rappresentato come appartenente al solo appartamento e non riportano la chiusura di separazione, ed inoltre la scheda catastale riporta la cucina (indicata con la lettera k) come esistente. Il subalterno 11 è riportato come un monolocale senza accesso al sottotetto. Tali difformità rendono, allo stato di fatto, non vendibili i due appartamenti singolarmente ma come un unico lotto. L'acquirente del suddetto lotto dovrà quindi presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Arzago D'Adda e procedere alla realizzazione delle opere murarie necessarie per ripristinare lo stato di fatto originario di un unico appartamento con le relative spese stimate per ottenere la conformità edilizia. Solo successivamente alla rimessa in pristino delle condizioni originarie si potrà e si dovrà procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali per ottenere la relativa conformità. Per una maggiore comprensione di quanto detto si faccia riferimento alla tavola architettonica allegata alla presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetrie catastali dopo aver eseguito le opere in sanatoria previste

Oneri di regolarizzazione	
Stima dei costi per l'aggiornamento planimetrie	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/01/1990. In forza di per titoli ultraventennali.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/1990 al 09/07/2007. 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 09/07/2007 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.

Note: Per i soli immobili in Arzago D'Adda Foglio 4 Particella 3363 Sub. 10, Particella 3363 Sub. 17

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/07/2007 al 31/05/2011. 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.

Note: Per i soli immobili in Arzago D'Adda Foglio 4 Particella 3363 Sub. 11, Particella 3363 Sub. 18

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2011 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.

Note: Per i soli immobili in Arzago D'Adda Foglio 4 Particella 3363 Sub. 11, Particella 3363 Sub. 18

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3140000,00; Importo capitale: € 1570000,00; Note: ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Grava su Arzago D'Adda foglio 4 particella 3363 sub 10 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 3362 Foglio 9 Particella 3363, Arzago D'Adda foglio 4 particella 3363 sub 17 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 3362 Foglio 9 Particella 3363, Arzago D'Adda foglio 4 particella 3363 sub 11 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 3362 Foglio 9 Particella 3363, Arzago D'Adda foglio 4 particella 3363 sub 18 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 3362 Foglio 9 Particella 3363.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2025 ai nn. OMISSIS; Grava su Arzago D'Adda Foglio 4 Particella 3363 Sub. 11 Particella 3363 Sub. 18 Particella 3363 Sub. 10 Particella 3363 Sub. 17.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda

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: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arzago D'Adda (BG), via Quarterone, 18

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.510,00.

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: L'esecutato è in regola con il pagamento delle spese condominiali all'atto della redazione della presente 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: A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso dei due subalterni considerati come un unico appartamento. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione complessiva (subb. 10 e 11)	sup lorda di pavimento	177,20	1,00	177,20
Balconi	sup lorda di pavimento	23,70	0,33	7,82
		200,90		185,02

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

Accessori:

A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda 1. Autorimessa	Identificato al n. Sub17 Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq mq Valore a corpo: € 12500
A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda 2. Autorimessa	Identificato al n. Sub18 Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq mq Valore a corpo: € 12500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, per le difformità riscontrate e per quanto descritto in relazione, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione residenziale;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Arzago D'Adda;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è buono.

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: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso due Autorimesse, Arzago D'adda (BG), via Quarterone, 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.769,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione complessiva (subb. 10 e 11)	177,20	€ 950,00	€ 168.340,00
Balconi	7,82	€ 950,00	€ 7.429,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.769,00
Valore Finale			€ 175.769,00
Valore corpo			€ 175.769,00
Valore accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 200.769,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.769,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità immobiliare nel Comune di Arzago D'Adda	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso due Autorimesse	185,02	€ 200.769,00	€ 200.769,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 30.115,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.332,00

Arrotondamenti € -21,65

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 162.300,00

Valore diritto e quota € 162.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **162.300,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetrie dello stato di fatto e dei lavori da effettuare per il ripristino
- Visure catastali

26-09-2025

L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria

