

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 15/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

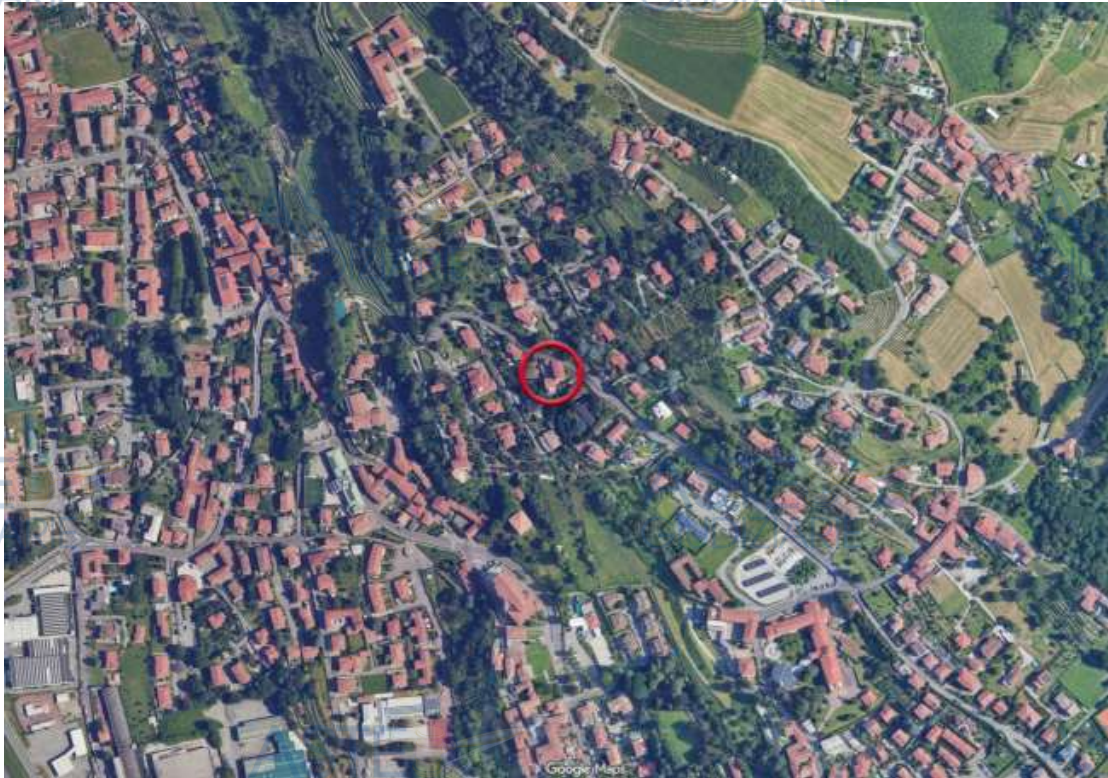
CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO N. 1 - VILLA D'ADDA, VIA CUNA N.10

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 3356009203
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

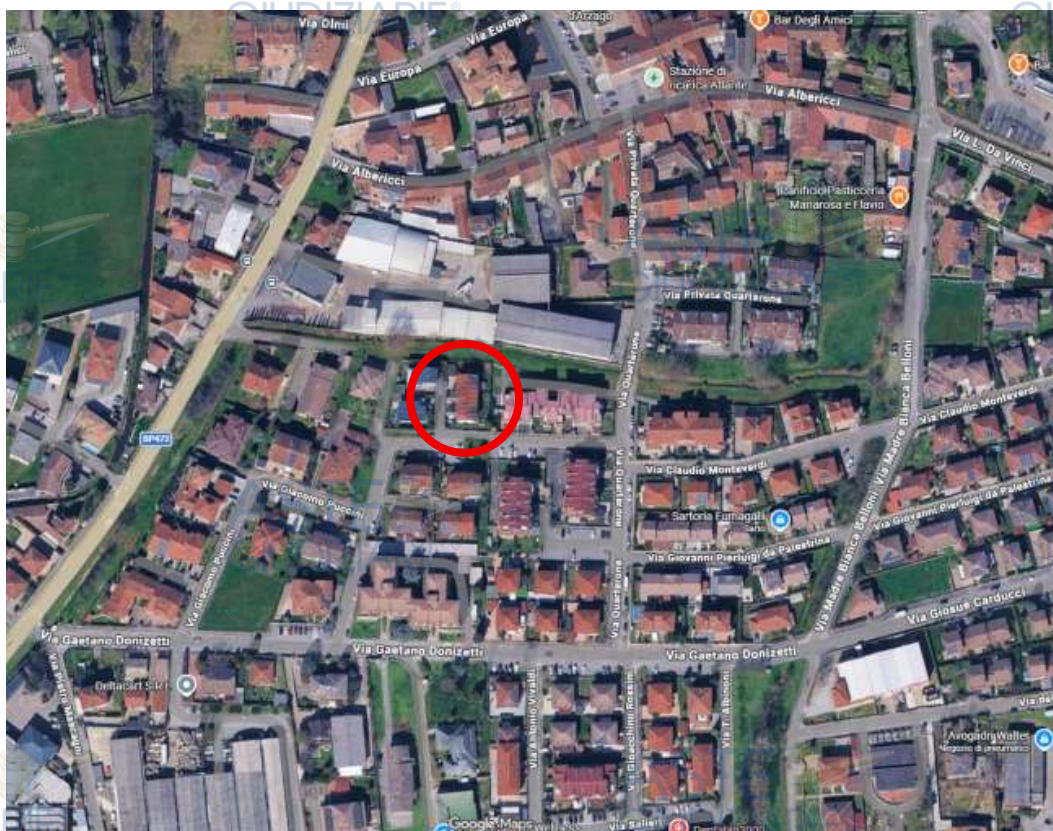
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO N. 2 – CARAVAGGIO VIA PRADELLO N. 3-5



LOTTO N. 3 – ARZAGO D'ADDA VIA G.PUCCINI N. 19/F

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Via Cuna n.10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e Ripostiglio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: A - Appartamento	8
Corpo: B- Ripostiglio	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: A - Appartamento	9
Corpo: B- Ripostiglio	10
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A - Appartamento	11
Corpo: B- Ripostiglio	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A - Appartamento	11
Corpo: B- Ripostiglio	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Appartamento	13
Corpo: B- Ripostiglio	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: A - Appartamento	14
Corpo: B- Ripostiglio	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A - Appartamento	15
Corpo: B- Ripostiglio	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - Appartamento	15
Corpo: B- Ripostiglio	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A - Appartamento	16
Corpo: B- Ripostiglio	16

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi	17
Adeguamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto	18

Beni in **Caravaggio (BG)**
via Pradello 3-5

INDICE

Lotto: 002 - Abitazione e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: A- Abitazione	19
Corpo: B - Box	19
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: A- Abitazione	21
Corpo: B - Box	22
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: A- Abitazione	23
Corpo: B - Box	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: A- Abitazione	24
Corpo: B - Box	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: A- Abitazione	26
Corpo: B - Box	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo: A- Abitazione	26
Corpo: B - Box	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: A- Abitazione	27
Corpo: B - Box	27

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: A- Abitazione	28
Corpo: B - Box	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	30
Corpo: A- Abitazione	30
Corpo: B - Box	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi	31
Adeguamenti e correzioni della stima	32
Prezzo base d'asta del lotto	32

Beni in **Arzago D'adda (BG)**
Via Puccini 19/F

INDICE

Lotto: 003 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	33
Corpo: A - Abitazione	33
2. DESCRIZIONE	33
DESCRIZIONE GENERALE	33
Corpo: A - Abitazione	34
3. PRATICHE EDILIZIE	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: A - Abitazione	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
Corpo: A - Abitazione	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE	37
Corpo: A - Abitazione	37
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo:	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
Corpo: A - Abitazione	38

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	39
Corpo: A - Abitazione	39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2026 alle 11,00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 02-02-2026
Data giuramento: 03-02-2026
Data sopralluogo: 18-03-2026

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 03/02/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 07/05/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Nella giornata del 17 Marzo 2026, il sottoscritto si recava all'UTC del Comune di Villa D'Adda, per accedere agli atti ed effettuare le verifiche di conformità urbanistica; nel pomeriggio il sottoscritto ha effettuato le medesime verifiche presso l'UTC di Arzago D'Adda.

Nella giornata del 18 Marzo 2026, il sottoscritto si recava a Caravaggio presso l'immobile, al fine di accedervi ed effettuare le verifiche necessarie alla redazione della relazione peritale, in presenza del custode Giudiziario e dell'esecutata che si è dimostrata collaborativa.

Il giorno 30 Marzo è stato effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caravaggio al fine di prendere visione dei titoli edilizi abilitativi per verificare la conformità edilizia dell'immobile. Lo stesso giorno, il sottoscritto, ha effettuato un secondo sopralluogo per effettuare un ulteriore rilievo metrico, in quanto sono state rilevate importanti difformità rispetto alle schede catastali e alle licenze edilizie.

Nella giornata del 15 Aprile 2026, il sottoscritto si recava nei comuni di Villa D'Adda e successivamente di Arzago D'Adda, per effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto del pignoramento in presenza del custode giudiziario. In data 17 aprile 2026, a seguito della segnalazione del sottoscritto in merito alle evidenti difformità riscontrate sia negli ambienti interni sia sui prospetti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caravaggio ha convocato l'Esperto Stimatore presso il proprio ufficio, al fine di accertare la sanabilità delle suddette difformità, nonché le relative modalità e i connessi oneri economici.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/04/2026 presso l'immobile sito in Arzago d'Adda, l'Esperto Stimatore ha rilevato la non corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto risultante sia dai dati catastali sia dalle pratiche edilizie. In particolare, l'autorimessa non risulta più fisicamente individuabile, in quanto inglobata nel piano seminterrato e trasformata in locale ad uso cantina, con conseguente modifica della destinazione d'uso.

Pertanto, l'Esperto Stimatore ha provveduto alla redazione e al deposito di pratica DOCFA finalizzata alla soppressione dell'unità originariamente censita come autorimessa.

Ne consegue che gli immobili oggetto di pignoramento risultano difformi rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

In data 21/04/2026 il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Arzago d'Adda, al fine di incontrare il tecnico comunale e valutare le modalità più idonee per la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile.

In data 30/04/2026, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'UTC di Villa D'Adda per definire con il Tecnico preposto le modalità per procedere alla definizione degli strumenti da adottare per sanare l'immobile.

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Via Cuna n.10

Lotto: 001 - Appartamento e Ripostiglio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cuna n.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS(CF OMISSIS), nata a OMISSIS (NA) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 5, particella 4219, subalterno 704, indirizzo Via Cuna 10, piano 2, comune VILLA D'ADDA (L929), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 158 Mq., totale escluse aree esterne 153 mq., rendita € 245,32

Derivante da: Variazione del classamento del 22.07.2003 Pratica 211343 in atti dal 22.07.2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11070.1/2003)

Confini: da Nord in senso orario: Via Cuna, cortile comune, particella 3842, cortile comune

Identificativo corpo: B- Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Cuna n.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 30/07/2002 Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 4278 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27068.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/02/2003 C/2: Magazzini e locali di deposito, foglio 5, particella 4219, subalterno 703, indirizzo Via Cuna 10, piano T, comune VILLA D'ADDA (L929), categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq., superficie 44 mq., rendita € 54,23

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2003 Pratica n. 132900 in atti dal 10/05/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6668.1/2003)

Confini: da Nord in senso orario: via Cuna, cortile comune, altra proprietà, alla particella 4219, cortile comune.

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)**

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Villa d'Adda (BG), in via Cuna n. 10, in posizione periferica rispetto al centro abitato, caratterizzata da un contesto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia. La zona in cui è ubicato il bene presenta caratteristiche di tranquillità e riservatezza, con limitato traffico veicolare locale. Il contesto edilizio è contraddistinto dalla presenza di abitazioni, anche di tipo unifamiliare, alcune delle quali di buon livello qualitativo e pregio. L'area è inoltre caratterizzata da una buona esposizione e da un contesto paesaggistico di interesse, risultando panoramica e inserita in un ambiente naturale tipico della fascia collinare. I principali servizi (negozi di prima necessità, scuole, uffici pubblici) risultano raggiungibili nel centro del Comune e nei paesi limitrofi, a breve distanza percorribile in auto. I collegamenti viari sono garantiti dalla rete stradale locale che consente l'accesso ai centri limitrofi e alle principali arterie di comunicazione della zona. Nel complesso, l'ubicazione può essere considerata molto buona in relazione alla destinazione residenziale, apprezzabile per la posizione panoramica, la qualità del contesto edilizio e la quiete dell'area, sebbene decentrata rispetto ai principali servizi.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: 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 - Appartamento**

Il fabbricato si presenta allo stato rustico, a seguito di interventi di ristrutturazione non ultimati, con presenza di opere edili incomplete e assenza delle finiture interne ed esterne. Le strutture risultano in parte a vista e prive di completamento, mentre gli impianti tecnologici non risultano installati.

A seguito di intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura, è stato realizzato un sottotetto accessibile mediante scala retrattile. Tale spazio, pur dotato di lucernario, non risulta utilizzabile in quanto presenta altezze inferiori a m 1,50.

Si evidenzia tuttavia che il complesso edilizio di cui l'unità fa parte è inserito all'interno di un cortile comune in buono stato manutentivo, nel quale è presente un fabbricato recentemente ristrutturato che contribuisce a conferire un migliore livello qualitativo all'intero contesto.

Superficie complessiva di circa mq **186,75**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: in fase di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 / 2.80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'immobile necessita del completamento delle opere edilizie previste, nonché di interventi di ripristino e finitura, al fine di renderlo idoneo all'uso cui è destinato.



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B- Ripostiglio**

Il locale ripostiglio è ubicato al piano terra dell'antica cascina all'interno della quale è compreso anche l'appartamento oggetto di pignoramento. La stessa risulta suddivisa in due porzioni con accessi indipendenti: una prima porzione, priva di aperture verso l'esterno, e una seconda, di maggiori dimensioni, dotata di una finestra che affaccia sul lato posteriore dell'edificio, in via Cuna.

Superficie complessiva di circa mq **42,90**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale, la porzione di maggiori dimensioni della cantina risulta inaccessibile, in quanto adibita a deposito di materiali edili utilizzati immagazzinati in occasione degli interventi di ristrutturazione dell'immobile sito al piano secondo. Le condizioni generali dei locali si presentano scarse, con serramenti vetusti e pavimentazione in battuto di cemento.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Cuna n.10**

Numero pratica: 88/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria di copertura su edificio esistente

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 23/12/2015 al n. di prot. 11289

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: In data 17.03.2016 con n. di Protocollo 2870 viene recepito dal Comune di Villa D'Adda, il certificato di collaudo finale Cat. 6 Classe 3 e la fine dei lavori.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Cuna n.10**

Numero pratica: 135/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Trasformazione di una singola unità immobiliare in due unità distinte tramite demolizioni e costruzioni di tavolati interni; sostituzione di manto di copertura del tetto con tegole analoghe a quelle e

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 18/12/2006 al n. di prot. 9618

Rilascio in data 07/05/2007 al n. di prot. 135/2006 - 0

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Cuna n.10**

Numero pratica: 2000/VA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Tinteggiatura facciata

Presentazione in data 22/12/2015 al n. di prot. 1918

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cuna n.10**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato rilevato che presso l'immobile risultano avviati interventi di ristrutturazione riconducibili al permesso di costruire n.135/2006 - 0 del 07-05-2007. Tali lavori risultano allo stato attuale sospesi e non completati e, per quanto verificato, non pienamente conformi al progetto assentito. Considerato che le opere risultano incompiute, al fine di rendere l'immobile agibile sarà necessario procedere con la presentazione di una nuova pratica edilizia (CILA per opere interne) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa d'Adda.

Regolarizzabili mediante: In relazione alla tipologia dell'intervento di sola manutenzione straordinaria interna, senza modifiche ai prospetti, risulta riconducibile a CILA; l'intervento che comporta modifiche dei prospetti (quali apertura, chiusura o variazione di finestre) rientra soggetto a SCIA, salvo diversa classificazione da parte dell'ufficio tecnico competente.

Descrizione delle opere da aggiornare: L'immobile oggetto di perizia si trova attualmente in stato di abbandono, a seguito dell'interruzione di lavori di ristrutturazione interna che prevedevano anche la realizzazione di un'apertura finestrata su un prospetto, come da autorizzazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Villa d'Adda. Considerato che il titolo edilizio originario risulta decaduto per decorrenza dei termini (essendo trascorsi oltre quattro anni dalla sua presentazione), si individua la seguente possibile soluzione operativa: presentazione di idonea pratica edilizia finalizzata al completamento delle opere già assentite; Resta inteso che ogni intervento dovrà essere eseguito nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente."**

Oneri di regolarizzazione	
diritti segreteria	€ 150,00
spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.650,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B- Ripostiglio.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Cuna n.10**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cuna n.10**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 7 del 06/02/2026
Zona omogenea:	Residenziale esistente R3 - Edificio n. 19, isolato di interesse storico-architettonico e grado di intervento n.2 (Art. 58-60-62 PdR NTA)
Norme tecniche di attuazione:	58. Edifici isolati di valore storico e architettonico Il piano individua con specifico segno grafico ed identifica con numero gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici. Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 60; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo 61 (zona R1). La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola. Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono. Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi d'intervento so-

no i seguenti: Grado II È finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate; in presenza di strutture murarie degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro sostituzione; la conservazione di eventuali elementi di facciata di interesse storico documentario (davanzali, spalle, architravi, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, ballatoi, parapetti, portoni, ecc.). il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; previo parere della Commissione del paesaggio è ammessa la formazione di terrazzi nelle falde nel limite del 10% della superficie verificato su ciascuna falda; gli interventi di ristrutturazione conservando eventuali spazi interni particolarmente significativi. È vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto. 62. Zona R2 ed R3: residenziali esistenti Il Piano delle Regole classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3. La destinazione d'uso di dette zone è residenziale. In tali aree tutti i volumi esistenti, compresi i fabbricati accessori, legittimamente assentiti sono confermati e possono assumere la destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT (9 agosto 2012) anche se superiori ai parametri edificatori di zona. In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

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

Identificativo corpo: B- Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Cuna n.10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 7 del 06/02/2026
Zona omogenea:	Residenziale esistente R3 - Edificio n. 19, isolato di interesse storico-architettonico e grado di intervento n.2 (Art. 58-60-62 PdR NTA)
Norme tecniche di attuazione:	58. Edifici isolati di valore storico e architettonico Il piano individua con specifico segno grafico ed identifica con numero gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici. Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 60; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo 61 (zona R1). La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola. Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono. Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi d'intervento sono i seguenti: Grado II È finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate; in presenza di strut-

ture murarie degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro sostituzione; la conservazione di eventuali elementi di facciata di interesse storico documentario (davanzali, spalle, architravi, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, ballatoi, parapetti, portoni, ecc.). il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; previo parere della Commissione del paesaggio è ammessa la formazione di terrazzi nelle falde nel limite del 10% della superficie verificato su ciascuna falda; gli interventi di ristrutturazione conservando eventuali spazi interni particolarmente significativi. È vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il rimbientamento degli eventuali elementi in contrasto. 62. Zone R2 ed R3: residenziali esistenti Il Piano delle Regole classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3. La destinazione d'uso di dette zone è residenziale. In tali aree tutti i volumi esistenti, compresi i fabbricati accessori, legittimamente assentiti sono confermati e possono assumere la destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT (9 agosto 2012) anche se superiori ai parametri edificatori di zona. In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cuna n.10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta allo stato rustico, in quanto sono stati avviati interventi edilizi di ristrutturazione non ultimati. In particolare, le opere intraprese consistono in interventi di demolizione e successiva ricostruzione finalizzati a una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali lavorazioni risultano allo stato incompleto, con conseguente assenza delle finiture e degli elementi impiantistici definitivi.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Si evidenzia che la planimetria catastale depositata non risulta conforme allo stato di fatto, in quanto non recepisce le modifiche in corso di realizzazione. La stessa potrà essere aggiornata solo a seguito dell'ultimazione dei lavori e della conseguente regolarizzazione edilizia e catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B- Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Cuna n.10

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto in data 30.07-2002, la signora OMISSIS risulta, al momento dell'acquisto nubile-

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: B- Ripostiglio

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 228.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 31/03/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2000; Importo capitale: € 2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario ; A rogito di OMISSIS in data 27/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 228.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 31/03/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2000; Importo capitale: € 2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Ripostiglio

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 - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Identificativo corpo: B- Ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

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

Identificativo corpo: B- Ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

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 - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	166,50	1,00	166,50
BALCONE	sup lorda di pavimento	20,25	0,33	6,68
		186,75		173,18

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore 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: 2-2025

Zona: Villa d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

Identificativo corpo: B- Ripostiglio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
RIPOSTIGLIO PT	sup lorda di pavimento	42,90	0,20	8,58
		42,90		8,58

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico appartamento non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Appartamento****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10****Libero****Identificativo corpo: B- Ripostiglio****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10****Libero**

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

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa & Terreni 2025 – Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa D'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO	166,50	€ 600,00	€ 99.900,00
BALCONE	6,68	€ 600,00	€ 4.008,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.908,00
Valore Finale			€ 103.908,00
Valore corpo			€ 103.908,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.908,00

B- Ripostiglio. Magazzini e locali di deposito [C2]
Villa D'adda (BG), Via Cuna n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.148,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIPOSTIGLIO PT	8,58	€ 600,00	€ 5.148,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.148,00
Valore Finale			€ 5.148,00
Valore corpo			€ 5.148,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.148,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.148,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	173,18	€ 103.908,00	€ 103.908,00
B- Ripostiglio	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,58	€ 5.148,00	€ 5.148,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.358,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.650,00

Arrotondamento € -47,60

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 91.000,00

Valore diritto e quota € 91.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 91.000,00

Beni in Caravaggio (BG)
via Pradello 3-5

Lotto: 002 - Abitazione e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pradello 3-5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 01-10-2019 nrg 5649/2019 è stato omologato il verbale di separazione consensuale con la Sig.ra OMISSIS.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: A seguito di verbale di separazione consensuale del Tribunale di Bergamo in data 01.10.2019 rep. 5649 trascritto a Bergamo in data 22.10.2019 ai nn. 53031/34592 si è sciolta la comunione legale dei beni tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nata a OMISSIS (NA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS; -OMISSIS nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS., foglio 46, particella 2376, subalterno 712, indirizzo Via Pradello n. 5, piano S1-T-1-2, comune CARAVAGGIO (B731)), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale 203 mq. Totale escluse aree scoperte 201 mq., rendita € 460,94

Derivante da: DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Confini: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare (Particella 2377), via Pradello, prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare.

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

I dati catastali a seguito dell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore non coincidono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. E' stato soppresso il subalterno 711 e costituito il nuovo subalterno 712.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Pradello 3-5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: A seguito di verbale di separazione consensuale del Tribunale di Bergamo in data 01.10.2019 rep. 5649 trascritto a Bergamo in data 22.10.2019 ai nn. 53031/34592 si è sciolta la comunione legale dei beni tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nata a OMISSIS (NA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; -OMISSIS nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 46, particella 2376, subalterno 713, indirizzo Via Pradello n. 5, piano Terra, comune CARAVAGGIO (B731), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 Mq., superficie Totale 46 mq, rendita € 76,44

Derivante da: DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Confini: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare (Particella 2377), via Pradello, prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare.

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

I dati catastali a seguito dell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore non coincidono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. E' stato soppresso il subalterno 705 e costituito il nuovo subalterno 713.

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

L'immobile è situato nel Comune di Caravaggio, in provincia di Bergamo, in via Pradello n. 5, all'interno del centro storico della città. La zona è prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato, uffici e servizi pubblici nelle strade circostanti. La tipologia edilizia è caratterizzata da edifici storici e unità abitative consolidate. Il centro storico è servito da strade principali e secondarie asfaltate e pedonalizzate in alcune aree. L'accesso all'immobile è diretto da via Pradello. Le principali arterie di comunicazione della zona includono la SP121 (strada provinciale), che collega Caravaggio alle vicine città di Treviglio e Bergamo, e la vicinanza all'autostrada A35 "Bresciana" (casello di Treviglio-Est a circa 7 km), consentendo collegamenti rapidi con Milano (circa 40 km) e Bergamo (circa 25 km). Sono presenti parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e fermate di autobus urbani ed extraurbani. Nei pressi dell'immobile sono disponibili negozi di generi alimentari, bar, farmacie, uffici postali, studi professionali e istituti bancari. Sono presenti scuole primarie e secondarie, nonché strutture sanitarie di base. Attrazioni culturali e storiche vicine includono la Basilica di Santa Maria Assunta, palazzi storici e piazze cittadine, facilmente raggiungibili a piedi. Il centro storico ospita inoltre eventi culturali e mercati periodici. La zona risulta generalmente tranquilla, con traffico veicolare limitato nelle ore di punta e pedonalizzazione in alcune vie del centro. L'illuminazione pubblica è presente e le pavimentazioni sono mantenute in buono stato. La presenza di aree verdi è ridotta, coerente con il contesto urbano storico. Caravaggio è situata nella pianura padana orientale, in posizione strategica tra i principali centri della Lombardia orientale. La città dista circa 25 km dal capoluogo Bergamo e circa 40 km da Milano. Il territorio circostante è prevalentemente agricolo, con aree residenziali e commerciali distribuite lungo le arterie principali. In sintesi, l'immobile è ubicato nel centro storico di Caravaggio, in un contesto urbano consolidato, residenziale e commerciale. La zona è ben servita da infrastrutture, collegamenti stradali e servizi pubblici, con vicinanza a punti di interesse culturale e facilmente raggiungibile dai principali capoluoghi lombardi.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Santuario di Santa Maria del Fonte.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile è ad uso residenziale, facente parte di un edificio storico situato nel centro storico di Caravaggio. La struttura è costituita da un edificio singolo cielo terra, distribuita su 4 piani di cui 3 fuori terra. Anche se la licenza edilizia depositata presso UTC di Caravaggio identifica l'immobile ad uso residenziale, attualmente è adibito ad ufficio.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa mq. 300. La distribuzione interna comprende:

- al piano interrato cantina in parte in muratura ed in parte in mattoni a vista, con presenza di antica scala (oramai inutilizzata) che conduceva al cortile comune interno (passaggio attualmente ostruito);
- al piano terra, con accesso diretto dalla via Pradello, ingresso; disimpegno con vano scale, 2 locali a destinazione soggiorno (attualmente utilizzato ad uso ufficio), locale cucina con accesso anche dal cortile comune, bagno, autorimessa con portico coperto. l'accesso all'autorimessa avviene dalla via Pradello n.3;
- al piano primo n. 4 camere (attualmente utilizzate ad uso ufficio), un bagno e terrazzo;
- al piano sottotetto non abitabile con grande ripostiglio e stanza attualmente adibita a soggiorno.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura di spine in C.A. e preesistenti muri portanti in pietrame e mattoni, pilastri in C.A. solai gettati in opera in laterizio calcestruzzo in C.A. e copertura in tegole. I serramenti esterni sono in legno, con vetri singoli. I pavimenti interni sono di diverse fogge: in parte di ceramica, in parte di parquet, scale e gradini in marmo, le pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità è dotata dei principali impianti funzionali:

- . impianto elettrico attualmente non attivo;
- . impianto idrico-sanitario attualmente mancante di acqua potabile;
- . riscaldamento: a radiatori con caldaia a metano posta nel vano scala di accesso alla cantina attualmente non attivo;
- . climatizzazione e citofono attualmente non attivi.

si precisa che gli impianti attualmente non sono funzionanti in quanto non sono attive le utenze.

Superficie complessiva di circa mq **300,17**

E' posto al piano: S1, 1, 2 e piano sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato manutentivo. Non risultano danni strutturali evidenti.

Si segnala lo stato di cattiva manutenzione dei serramenti in legno, persiane e finestre dotate di vetro singolo.

L'immobile è situato in centro storico, in zona residenziale e commerciale con attività di vicinato. La viabilità è limitata, con traffico moderato e parcheggi pubblici disponibili nelle vie adiacenti. La zona è servita da scuole, uffici pubblici, negozi, servizi sanitari e collegamenti con i mezzi pubblici.

In sintesi, l'unità immobiliare è un'unità residenziale posta in un edificio storico, situata in zona centrale di Caravaggio, dotata di impianti funzionanti, in buono stato manutentivo e inserita in contesto urbano consolidato.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

L'immobile è ad uso residenziale, facente parte di un edificio storico situato nel centro storico di Caravaggio. La struttura è costituita da un edificio singolo cielo terra, distribuita su 4 piani di cui 3 fuori terra. L'autorimessa oggetto di rilievo risulta così posizionata e accessibile. L'accesso carrabile avviene tramite portone posto al civico n. 3 di Via Pradello, che immette in un cortile comune ad altre proprietà. Dal suddetto cortile, per raggiungere l'autorimessa, si transita attraverso un porticato. L'autorimessa risulta inoltre internamente collegata all'unità immobiliare adibita ad uso residenziale mediante porta di comunicazione. La stessa risulta altresì ampliata a seguito dell'inglobamento di una porzione originariamente destinata a portico, attualmente chiuso. L'immobile è dotato di impianto elettrico attualmente non funzionante. la pavimentazione è in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,18

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato manutentivo. Non risultano danni strutturali evidenti.

L'immobile è situato in centro storico, in zona residenziale e commerciale con attività di vicinato. La viabilità è limitata, con traffico moderato e parcheggi pubblici disponibili nelle vie adiacenti. La zona è servita da scuole, uffici pubblici, negozi, servizi sanitari e collegamenti con i mezzi pubblici.

In sintesi, l'unità immobiliare è un'unità residenziale posta in un edificio storico, situata in zona centrale di Caravaggio, dotata di impianti, in buono stato manutentivo e inserita in contesto urbano consolidato.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **via Pradello 3-5**

Numero pratica: 59/1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Modifiche a fabbricato civile consistenti in: demolizione e ricostruzione tavolati interni, sostituzione solai in legno con solai in C.A., sostituzione copertura e modifica facciate.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 26/04/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 16/10/1978 al n. di prot. 4531

Abitabilità/agibilità in data 06/05/2011 al n. di prot. 12154

NOTE: L'Immobile è stato edificato ante 1° Settembre 1967. E' stata rilasciata attestazione di silenzio/assenso per agibilità parziale a partire 05 Luglio 2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **via Pradello 3-5**

Numero pratica: 59/1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Modifiche a fabbricato civile consistenti in: demolizione e ricostruzione tavolati interni, sostituzione solai in legno con solai in C.A., sostituzione copertura e modifica facciate.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 26/04/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 16/10/1978 al n. di prot. 4531

Abitabilità/agibilità in data 06/05/2011 al n. di prot. 12154

NOTE: L'Immobile è stato edificato ante 1°Settembre 1967. E' stata rilasciata attestazione di silenzio/assenso per agibilità parziale a partire 05 Luglio 2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pradello 3-5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione urbanistico-edilizia e catastale reperita, si riscontrano le seguenti difformità: diversa distribuzione dei tavolati interni rispetto agli elaborati progettuali assentiti; il locale cantina al piano interrato risulta completamente difforme rispetto a quanto rappresentato nella documentazione reperita, sia per quanto concerne le dimensioni sia per la distribuzione interna; difformità nella destinazione d'uso: l'unità immobiliare risulta autorizzata come abitazione civile, mentre allo stato di fatto è utilizzata come ufficio; modifiche ai prospetti esterni: realizzazione di una finestra al piano terra ed una al piano primo, sul prospetto prospiciente via Pradello, nonché inserimento di elementi strutturali in ferro a vista (putrelle) sopra le aperture dello stesso piano, alle quali sono stati tolti i contorni in cemento e posizionate persiane in legno; al piano sottotetto risultano realizzate due finestre sul pianerottolo e un lucernario nel locale soggiorno/sala riunioni, non previsti negli elaborati progettuali. Destinazione d'uso: l'immobile risulta autorizzato con destinazione residenziale (abitazione civile), mentre nello stato di fatto è utilizzato come ufficio. Tale destinazione risulta peraltro riportata anche nella planimetria catastale, in difformità rispetto al titolo edilizio. In relazione al prospetto interno dell'edificio prospiciente il cortile, dal quale si accede al porticato e successivamente all'autorimessa, si evidenziano difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati. In particolare, negli elaborati progettuali il prospetto al piano terra risultava caratterizzato da due aperture laterali e da un'apertura centrale di maggiore dimensione, con presenza di due pilastri laterali appena accennati e relativi capitelli, nonché da due finestre ad arco. All'esito del sopralluogo, si è riscontrato che i capitelli non risultano più presenti e che la finestra posta sul lato destro del prospetto non presenta più la conformazione ad arco originariamente prevista oltre ad essere stata installata una persiana in legno. Inoltre, il porticato risulta attualmente chiuso mediante l'installazione di serramenti in ferro e vetro, configurando una modifica dello stato originario del manufatto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Alla luce di quanto sopra, l'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale con ripristino della destinazione d'uso residenziale, in conformità all'autorizzazione rilasciata dall'UTC. si dovrà procedere alla regolarizzazione e rappresentazione delle difformità interne e dei prospetti riscontrati in sede di rilievo. Le suddette difformità, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia e ove ne ricorrano i presupposti di legge, potranno essere sanate come segue: – per le modifiche ai prospetti, mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con corresponsione delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria previsti; – per le opere interne, mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Oneri di regolarizzazione	
<i>scia sanatoria onerosa</i>	€ 1.032,00
<i>cila in sanatoria per opere interne</i>	€ 1.000,00
<i>Spese Tecniche</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 4.532,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Pradello 3-5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In relazione al prospetto interno dell'edificio prospiciente il cortile, dal quale si accede al porticato e successivamente all'autorimessa, si evidenziano difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati. In particolare, negli elaborati progettuali il prospetto al piano ter-

ra risultava caratterizzato da due aperture laterali e da un'apertura centrale di maggiore dimensione, con presenza di due pilastri laterali appena accennati e relativi capitelli, nonché da due finestre ad arco. All'esito del sopralluogo, si è riscontrato che i capitelli non risultano più presenti e che la finestra posta sul lato destro del prospetto non presenta più la conformazione ad arco originariamente prevista oltre ad essere stata installata una persiana in legno. Inoltre, il porticato risulta attualmente chiuso mediante l'installazione di serramenti in ferro e vetro, con conseguente alterazione dello stato originario del manufatto assentito. Tale intervento configura altresì un ampliamento dell'autorimessa, derivante dall'inglobamento del suddetto porticato all'unità stessa.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia onerosa in sanatoria con pagamento di oblazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pradello 3-5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 del 22/02/2024
Zona omogenea:	di Antica Formazione, Centro Storico Grado 8 - Edificio privo di Particolari connotati architettonici e oggetto di interventi recenti soggetto alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 Insediamenti negli ambiti di antica formazione 1. Gli ambiti di antica formazione sono indicati con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuati come Zone di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n.457. 2. Vi sono ammesse le operazioni di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie. 3. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti: - alla salvaguardia dell'assetto morfologico; - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie; - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolar modo per i fronti edilizi. 4. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona. 5. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi. 6. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico. 7. Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali. 8. Gli edifici e i complessi edilizi presenti nell'ambito delle zone di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina individuata dai seguenti gradi di intervento: GRADO 7 – EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE Per tali edifici sono ammesse tutte le operazioni di cui alle lettere a, b, c, d dell'art 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella me-

	desima area. GRADO 8 – EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il grado 7 con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.
--	--

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

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Pradello 3-5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 del 22/02/2024
Zona omogenea:	di Antica Formazione, Centro Storico Grado 8 - Edificio privo di Particolari connotati architettonici e oggetto di interventi recenti soggetto alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 Insediamenti negli ambiti di antica formazione 1. Gli ambiti di antica formazione sono indicati con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuati come Zone di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n.457. 2. Vi sono ammesse le operazioni di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie. 3. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti: – alla salvaguardia dell'assetto morfologico; – alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie; – alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolar modo per i fronti edilizi. 4. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona. 5. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi. 6. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico. 7. Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali. 8. Gli edifici e i complessi edilizi presenti nell'ambito delle zone di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina individuata dai seguenti gradi di intervento: GRADO 7 – EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE Per tali edifici sono ammesse tutte le operazioni di cui alle lettere a, b, c, d dell'art 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 8 – EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il grado 7 con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area.



sima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pradello 3-5

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

Note: Si evidenzia che l'immobile è stato utilizzato di fatto come ufficio in assenza di formale cambio di destinazione d'uso assentito e depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC). In data 07/06/2018 l'Ufficio del Catasto ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale mediante elaborato prodotto d'ufficio, redatto senza accesso diretto ai luoghi. Alla luce di quanto sopra, si è proceduto all'aggiornamento catastale in data 28.04.2026, con ripristino della destinazione d'uso residenziale, in conformità all'autorizzazione rilasciata dall'UTC, nonché alla regolarizzazione e rappresentazione delle difformità interne e dei prospetti riscontrati in sede di rilievo.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Pradello 3-5

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

Note: L'Esperto Stimatore, a seguito del sopralluogo effettuato ha verificato che la planimetria catastale agli atti presentava delle difformità rispetto allo stato di fatto. Pertanto ha proceduto con la compilazione e il deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni in data 28.04.2026 al fine di regolarizzare la situazione attuale in cui si trova l'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/07/1978**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/1978 al 16/09/2011. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/2011 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/07/1978**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/1978 al 16/09/2011. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/2011 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 275.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Giudice di pace di Milano in data 31/03/2025 rep. n. 9028/2025; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000,00; Importo capitale: € 2.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 27/12/2025 rep.n. 9659/2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili UNEP del Tribunale di Bergamo in data 31/01/2026 rep. n. 113/2026 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/02/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 275.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Giudice di pace di Milano in data 31/03/2025 rep. n. 9028/2025; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000,00; Importo capitale: € 2.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 27/12/2025 rep.n. 9659/2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili UNEP del Tribunale di Bergamo in data 31/01/2026 rep. n. 113/2026 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/02/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

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- Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), via Pradello 3-5

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caravaggio (BG), via Pradello 3-5

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** A- Abitazione**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), via Pradello 3-5****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**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**Identificativo corpo:** B - Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caravaggio (BG), via Pradello 3-5****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**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- Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
S1 - CANTINA	sup lorda di pavimento	41,82	0,50	20,91
PT - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	72,65	1,00	72,65
P1 - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	98,10	1,00	98,10
P1 - BALCONE	sup lorda di pavimento	7,40	0,33	2,44
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	26,20	0,70	18,34
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	54,00	0,20	10,80
		300,17		223,24

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% sottotetto.

ti 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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2025

Zona: Caravaggio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.1150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Identificativo corpo: B - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT - BOX	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
		48,00		48,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 -2025

Zona: Caravaggio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico appartamento non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), via Pradello 3-5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caravaggio (BG), via Pradello 3-5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa & Terreni 2025 – Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.300,00 - 1.500,00/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A- Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]
Caravaggio (BG), via Pradello 3-5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 334.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
S1 - CANTINA	20,91	€ 1.500,00	€ 31.365,00
PT - ABITAZIONE	72,65	€ 1.500,00	€ 108.975,00
P1 - ABITAZIONE	98,10	€ 1.500,00	€ 147.150,00
P1 - BALCONE	2,44	€ 1.500,00	€ 3.660,00
P2 - SOTTOTETTO	18,34	€ 1.500,00	€ 27.510,00
P2 - SOTTOTETTO	10,80	€ 1.500,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 334.860,00
Valore Finale			€ 334.860,00
Valore corpo			€ 334.860,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 334.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 334.860,00

**B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Caravaggio (BG), via Pradello 3-5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT - BOX	48,00	€ 600,00	€ 28.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.800,00
Valore Finale			€ 28.800,00
Valore corpo			€ 28.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	223,24	€ 334.860,00	€ 334.860,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	48,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 54.549,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.064,00

Arrotondamento € -47,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 300.000,00

Valore diritto e quota € 300.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 300.000,00



Beni in **Arzago D'adda (BG)**
Via Puccini 19/F



Lotto: 003 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Puccini 19/F

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che: il Sig. OMISSIS, è deceduto in data 05/01/2024 e, la sig.ra OMISSIS, è deceduta in data 11.04.2025. A seguito di verbale di separazione consensuale del Tribunale di Bergamo in data 01.10.2019 rep. 5649 trascritto a Bergamo in data 22.10.2019 ai nn. 53031/34592 si è sciolta la comunione legale dei beni tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (CE) il OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (RM) il OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1) 3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1) 4. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (NA) il 20/09/1975 Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1), foglio 4, particella 2942, subalterno 701, indirizzo Via Puccini 19, piano S1-T-1, comune Arzago D'Adda (A440), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 149 mq., totale aree esterne escluse 142 mq., rendita € 581,01

Derivante da: VARIAZIONE del 27/04/2026 Pratica n. BG0112068 in atti dal 28/04/2026 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112068.1/2026)

Confini: Da Nord in senso orario: Mappale 607, proprietà di terzi, mappale 607, strada e Mappale 2920.

Note: Si precisa che: il Sig. OMISSIS, è deceduto in data 05/01/2024 e, la sig.ra OMISSIS, è deceduta in data 11.04.2025.

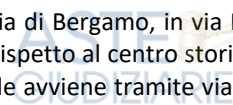
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto alla Soppressione del sub. 4 (Box non esistente allo stato di fatto) e sub. 1 effettuando fusione e variazione degli spazi interno costituendo il nuovo subalterno 701.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel Comune di Arzago d'Adda, provincia di Bergamo, in via Puccini 19/F, in zona periferica prevalentemente residenziale con edifici più recenti rispetto al centro storico, di piccola e media altezza e attività commerciali di vicinato. L'accesso all'immobile avviene tramite via Puccini. Le principali arterie di comunicazione comprendono la SP121 e la SP122, con collegamento alla A35 "Brebem" (casello Treviglio-Est, circa 6 km). La distanza da Bergamo è di circa 25 km; Milano dista circa 45 km. La zona è servita da linee di autobus extraurbani e dispone di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Nei pressi dell'immobile sono presenti supermercati, farmacie, bar, uffici postali, scuole primarie e secondarie e strutture sanitarie di base. Sono presenti inoltre aree verdi e spazi ricreativi di carattere comunale, oltre a



sufficienti parcheggi. La zona offre chiese parrocchiali, piazze e monumenti locali. La vicinanza al fiume Ad-
da contribuisce al contesto ambientale tranquillo e caratteristico. La zona è caratterizzata da traffico mod-
erato, pavimentazioni in buono stato e illuminazione pubblica presente. Il contesto è prevalentemente res-
idenziale, con limitata presenza commerciale. L'immobile si trova in un contesto residenziale consolidato,
con servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze, facile accesso alle principali arterie di comunicazione
e collegamenti rapidi con i capoluoghi lombardi, in un'area tranquilla e ordinata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Abitazione**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale fa-
cente parte di un complesso edilizio tipologicamente riconducibile a villetta trifamiliare.

L'unità si sviluppa su più livelli, collegati tra loro mediante scala interna, ed è così articolata:

piano interrato, originariamente destinato ad autorimessa e locali accessori;

piano rialzato, destinato a zona giorno con soggiorno, cucina e bagno;

piano primo, destinato a zona notte con tre camere da letto e bagno.

L'accesso all'unità avviene da via Giacomo Puccini n. 19/f mediante scala esterna di collegamento al piano
abitativo. L'immobile è dotato di area scoperta di pertinenza esclusiva, adibita in parte a parcheggio sul
lato anteriore, ove è presente una tettoia per il riparo delle autovetture, e in parte a giardino disposto sui
lati laterale e retrostante.

Sul prospetto principale, al piano rialzato, una porzione del balcone risulta coperta mediante realizzazione
di struttura in legno con soprastante copertura in tegole di cotto, configurando una modifica dello stato
originario del manufatto.

Caratteristiche costruttive e finiture

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e muratura, con copertura a falde.

Le finiture interne risultano di tipo economico, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, serramenti
in legno con vetrocamera e oscuramenti costituiti da persiane in legno.

Impianto di condizionamento al piano seminterrato e al piano primo.

Si segnala la presenza, in copertura, di un impianto fotovoltaico installato dal Comune; allo stato attuale
non risulta che tale impianto sia nella disponibilità o a diretto beneficio degli occupanti dell'unità immobi-
liare.

Distribuzione interna

Piano interrato: attualmente suddiviso in due locali di sgombero, zona ad uso soggiorno, locale cucina e
vano scala di collegamento ai piani superiori.

Piano rialzato: soggiorno, cucina, bagno, doppio balcone e vano scala.

Piano primo: tre camere da letto, bagno e due balconi.

L'immobile è inoltre dotato di giardino esclusivo e posti auto scoperti all'interno dell'area di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq **438,05**

E' posto al piano: s1, Rialzato, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19/F; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 al piano S
2,70 al piano rialzato e 1°.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione complessivamente scadente, in relazione alle condizioni manutentive riscontrate in sede di sopralluogo.

Le finiture interne risultano di tipo economico e si evidenzia una diffusa carenza di manutenzione, in particolare per quanto concerne i serramenti esterni e gli oscuramenti (finestre e persiane), che presentano segni di degrado, nonché per gli impianti visibili, il cui stato appare non ottimale.

Nel corso del sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di fenomeni di umidità in più punti dell'immobile, la cui origine dovrà essere approfondita mediante eventuali verifiche tecniche specifiche.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria diffusa, nonché di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino delle condizioni di piena funzionalità ed efficienza, con particolare riferimento agli elementi edilizi e impiantistici maggiormente degradati.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 70/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Inizio attività per intervento edilizio

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 19/1995 - DL. 495/96

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/1995 al n. di prot. 3690

NOTE: Presso l'UTC del Comune di Arzago D'Adda non è stato reperito il certificato di agibilità come da dichiarazione allegata

Numero pratica: 19/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto casa trifamiliare nel comparto di lottizzazione 8 (Edificio E)

Oggetto: Concessione edilizia

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 743

Rilascio in data 02/05/1995 al n. di prot. 743

NOTE: Presso l'UTC del Comune di Arzago D'Adda non è stato reperito il certificato di agibilità come da dichiarazione allegata

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Puccini 19/F

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: accertate mediante sopralluogo diretto eseguito in data 15.05.2026, nonché attraverso verifica e confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale e catastale reperita. Piano interrato Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diforme destinazione d'uso del locale box: il locale identificato catastalmente e negli atti depositati come autorimessa risulta, allo stato attuale, adibito ad uso diverso rispetto a quello assentito. Diforme distribuzione degli spazi interni: si rileva una configurazione interna non conforme alla planimetria catastale e agli elaborati progettuali, con variazioni nella disposizione dei vani e delle partizioni. Modifica dell'accesso e delle quote altimetriche: è stata soppressa la rampa carrabile originariamente prevista per l'accesso all'autorimessa interrata, con conseguente eliminazione della basculante del box e realizzazione, in sua sostituzione, di una scala esterna di accesso al piano interrato. Contestualmente si rileva una riduzione dell'altezza interna del piano interrato pari a circa 20 cm, verosimilmente connessa all'adeguamento delle quote tra interno ed esterno. Piano primo Modifiche interne di modesta entità: limitate variazioni distributive consistenti nella realizzazione di una nicchia nel locale cucina e nell'inserimento di una partizione interna (tavolato) per la delimitazione dell'area doccia. Diforme ubicazione della scala esterna principale: la scala di accesso all'unità immobiliare risulta realizzata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali e catastali, con conseguente modifica del prospetto. Sul prospetto princi-

pale, al piano rialzato, una porzione del balcone risulta coperta mediante realizzazione di struttura in legno con soprastante copertura in tegole di cotto, configurando una modifica dello stato originario del manufatto. Ampliamento del balcone e opere accessorie: è stato rilevato un ampliamento del balcone sul lato posteriore dell'edificio, non conforme alla documentazione disponibile, con realizzazione di una scala esterna di collegamento che consente l'accesso diretto al giardino. Con riferimento al prospetto principale, si rileva inoltre che due portefinestre previste al piano rialzato non risultano realizzate come da progetto, essendo state sostituite da aperture finestrate. Tale modifica comporta il venir meno del rapporto aeroilluminante del locale soggiorno e richiede, ai fini della regolarizzazione, la presentazione di idonea istanza in deroga, da valutarsi presso gli enti competenti. Nel complesso, le difformità sopra descritte incidono sia sulla distribuzione interna sia sui prospetti e sulle quote altimetriche dell'immobile e dovranno essere oggetto di verifica in ordine alla loro sanabilità, mediante le procedure previste dalla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sopra descritte, interessando la distribuzione interna, le modalità di accesso, le sistemazioni esterne e le quote altimetriche del piano interrato, incidono sulle caratteristiche edilizie e funzionali dell'immobile rispetto al progetto originariamente assentito. Si evidenzia pertanto la necessità di un approfondimento presso il competente Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia delle opere realizzate e l'eventuale sussistenza dei presupposti per una loro regolarizzazione ai sensi della normativa vigente. Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arzago d'Adda, e fatti salvi gli esiti delle verifiche istruttorie, le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria, sia per le opere interne che per le modifiche ai prospetti. La regolarizzazione comporterà il pagamento delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria, nonché, ove dovuto, del contributo di costruzione relativo all'incremento della superficie non residenziale derivante dall'inglobamento del box all'interno dell'edificio e dall'ampliamento del balcone posto sul prospetto posteriore.

Oneri di regolarizzazione	
scia in sanatoria	€ 1.032,00
diritti di segreteria	€ 300,00
costo di costruzione (sanzione)	€ 7.500,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 10.332,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Puccini 19/F

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 20 del 25/07/2011
Zona omogenea:	normativo "B" Residenza Consolidata (Art. 20 PdR NTA)
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 monofamiliari o plurifamiliari 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 ri-

feriti 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.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Puccini 19/F

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità sono state rilevate mediante sopralluogo diretto effettuato in data 15.05.2026, nonché tramite verifica e confronto con la planimetria catastale depositata. Nel piano interrato sono state riscontrate le seguenti difformità: Diforme destinazione d'uso del locale box: il locale identificato catastalmente come autorimessa (box) risulta adibito a uso diverso rispetto a quanto previsto negli atti depositati. Diforme distribuzione degli spazi interni: è stata rilevata una diversa configurazione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, con modifiche nella disposizione dei vani e delle partizioni interne. Al piano primo sono state riscontrate le seguenti difformità: Modifiche interne di lieve entità: all'interno dell'unità immobiliare sono state rilevate alcune variazioni distributive, consistenti nella realizzazione di una nicchia nel locale cucina e nell'inserimento di un tavolato interno finalizzato alla delimitazione dell'area doccia. Diforme posizione della scala

esterna principale: la scala di accesso esterna all'abitazione risulta realizzata in posizione differente rispetto a quanto riportato negli elaborati planimetrici. Ampliamento del balcone e opere accessorie: è stato riscontrato un ampliamento del balcone sul lato posteriore dell'edificio, non conforme alla planimetria catastale, con presenza di una scala di collegamento che consente l'accesso diretto al giardino. Recinzione e cancellata sulla via Puccini, differente rispetto alle altre proprietà.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Note: Alla luce di quanto sopra, si è proceduto all'aggiornamento catastale in data 28.04.2026, in conformità all'autorizzazione rilasciata dall'UTC, nonché alla regolarizzazione e rappresentazione delle difformità interne e delle incongruenze riscontrate in sede di rilievo.

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

Note: Si precisa che a seguito di sopralluogo, è stata rilevata la non corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto censito catastalmente, in particolare per quanto riguarda il bene identificato al foglio 4, mappale 2942, subalterno 4, categoria C/6. Si è accertato che il suddetto box auto non risulta più fisicamente individuabile in quanto inglobato nel piano seminterrato e trasformato in locale ad uso cantina, con conseguente modifica della destinazione d'uso. Per quanto sopra, si renderà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, ove ne ricorrano i presupposti di legge, mediante presentazione di idonea pratica in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Pertanto, l'Esperto Stimatore ha proceduto con la compilazione e il deposito di pratica DOCA per soppressione dell'autorimessa (attualmente divenuto locale cantina) e, per diversa distribuzione degli spazi interni, al fine di regolarizzare la situazione attuale in cui si trova l'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che: il Sig. OMISSIS, è deceduto in data 05/01/2024 e, la sig.ra OMISSIS, è deceduta in data 11.04.2025.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario ; A rogito di OMISSIS in data 27/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 31/03/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2000; Importo capitale: € 2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

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 - Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Arzago D'adda (BG), Via Puccini 19/F

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

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 - Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
S1 - CANTINE	sup lorda di pavimento	64,70	0,50	32,35
PT - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	55,70	1,00	55,70
PT- N. 2 BALCONI	sup lorda di pavimento	21,45	0,33	7,08
PT- GIARDINO (10%)	sup lorda di pavimento	111,00	0,10	11,10
PT - GIARDINO (2%)	sup lorda di pavimento	120,00	0,02	2,40
P1 - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	55,70	1,00	55,70
P1 - N.2 BALCONI	sup lorda di pavimento	9,50	0,33	3,14
		438,05		167,46

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2025

Zona: Arzago D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico appartamento non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa & Terreni 2025 - Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 / 800,00.

12.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione in villini [A7]****Arzago D'adda (BG), Via Puccini 19/F**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.217,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
S1 - CANTINE	32,35	€ 1.100,00	€ 35.585,00
PT - ABITAZIONE	55,70	€ 1.100,00	€ 61.270,00
PT- N. 2 BALCONI	7,08	€ 1.100,00	€ 7.788,00
PT- GIARDINO (10%)	11,10	€ 1.100,00	€ 12.210,00
PT - GIARDINO (2%)	2,40	€ 1.100,00	€ 2.640,00
P1 - ABITAZIONE	55,70	€ 1.100,00	€ 61.270,00
P1 - N.2 BALCONI	3,14	€ 1.100,00	€ 3.454,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.217,00
Valore Finale			€ 184.217,00
Valore corpo			€ 184.217,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 184.217,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.108,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione in villini [A7]	167,46	€ 184.217,00	€ 92.108,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 27.632,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.332,00

Arrotondamento € -252,45

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 146.000,00

Valore diritto e quota € 73.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 146.000,00



Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE;
- 06) ATTO DI COMPRAVENDITA.



04-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos

