Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 39/2026

Data udienza: 29-09-2026 ore 09:25

promossa da:

CONDOMINIO F.LLI ARNOLDI - CONDOMINIO ARNOLDI 2

contro:

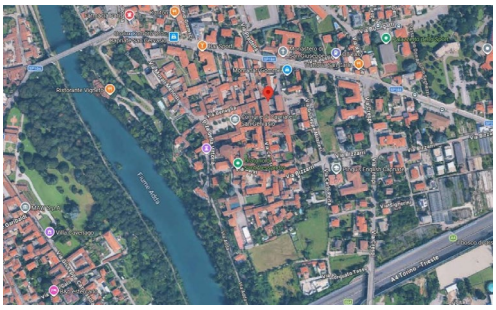
Arnoldi Daniela

Arnoldi Alberto

Arnoldi Giuliano

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Valeria Maffioletti
Codice fiscale: MFFVLR74T51A794X
Studio in: Via Gasparini 109 - 24125 Bergamo
Telefono: 3382748478
Email: arch.maffioletti@gmail.com
Pec: valeria.maffioletti@archiworldpec.it

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

INDICE

Beni in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 6
2. DESCRIZIONE 7
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 7
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 7
3. PRATICHE EDILIZIE 10
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 10
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 10
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 10
5. CONFORMITA' CATASTALE 12
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 14
11. STATO DI POSSESSO 14
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15
12.1. Criterio di stima 15
12.2. Fonti di informazione 15
12.3. Valutazione corpi 15
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato 15
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 16
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 16
12.6. Regime fiscale della vendita 16

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Lotto: 002 - Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 16
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 16
2. DESCRIZIONE 17
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 17
Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 18
3. PRATICHE EDILIZIE 20
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 20
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 21
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 21
4. CONFORMITA' URBANISTICA 21
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 21
5. CONFORMITA' CATASTALE 23
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 23
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 24
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 24
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 24
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 25
11. STATO DI POSSESSO 25
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 25
12.1. Criterio di stima 25
12.2. Fonti di informazione 26
12.3. Valutazione corpi 26
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato 26
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 26
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 26
12.6. Regime fiscale della vendita 27

Lotto: 003 - Autorimessa a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 27

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 27
2. DESCRIZIONE 27
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 27
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa a piano interrato 28
3. PRATICHE EDILIZIE 30
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 30
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 30
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 30
4. CONFORMITA' URBANISTICA 30
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 30
5. CONFORMITA' CATASTALE 33
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 33
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 33
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 33
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 34
11. STATO DI POSSESSO 34
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 35
12.1. Criterio di stima 35
12.2. Fonti di informazione 35
12.3. Valutazione corpi 35
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato 35
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 36
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 36
12.6. Regime fiscale della vendita 36

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 alle 09:25
Creditore Procedente: CONDOMINIO F.LLI ARNOLDI - CONDOMINIO ARNOLDI 2
Esecutato: Arnoldi Daniela (RNLDNL62C62B703N),
Arnoldi Alberto (RNLLRT69S23L667B),
Arnoldi Giuliano (RNLGLN60S19A794C)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Maffioletti
Data nomina: 25-04-2026
Data giuramento: 27-04-2026
Data sopralluogo: 19-05-2026
Cronologia operazioni peritali:
28-04-2026: estrazione documentazione catastale
29-04-2026: ricevimento atto di compravendita dal Notaio Giampiero Fabiano
12-05-2026: ricevimento atto di divisione e atto di assegnazione di immobili a soci dal Notaio Francesco Luigi Patanè
16-05-2026: deposito domanda di accesso documentale al comune di Capriate San Gervasio
19-05-2026: primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento
26-05-2026: ricevimento estratto dell'atto di matrimonio di Arnoldi Daniela
27-05-2026: ricevimento contratti di affitto e istanza di verifica all'Agenzia delle Entrate
17-06-2026: ricevimento risposte alla interrogazione inoltrata ad AdE
01-07-2026: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriate San Gervasio
02-07-2026: ricevimento estratti degli atti di matrimonio di Arnoldi Alberto e Arnoldi Giuliano
09 e 27-07-2026: ricevimento certificati storici di residenza degli occupanti dell'immobile sito in via Benaglia 46
20-07-2026: secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento
24-07-2026: ricevimento dall'amministratore condominiale della documentazione richiesta relativamente alle spese condominiali
20-08-2026: istanza all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento posizione contrattuale Lotto 2
24-08-2026: ricevimento risposta dall'Agenzia delle Entrate

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Beni in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Quota e tipologia del diritto
1/3 di Daniela Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLDNL62C62B703N - Residenza: via Pizzo Redorta n. 3 - Brembate (BG) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/3 di Alberto Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLLRT69S23L667B - Residenza: via Giuseppe Garibaldi n. 17 - Capriate San Gervasio (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/3 di Giuliano Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLGLN60S19A794C - Residenza: via Galileo Galilei n. 7 - Capriate San Gervasio (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
ARNOLDI Daniela nata a CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) il 22/03/1962, cf RNLDNL62C62B703N, proprietà 1/3
ARNOLDI Alberto nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 23/11/1969, cf RNLLRT69S23L667B, proprietà 1/3
ARNOLDI Giuliano nato a BERGAMO (BG) il 19/11/1960, cf RNLGLN60S19A794C, proprietà 1/3,
foglio 2, particella 227, subalterno 12, scheda catastale n° 265426 del 26-06-1979, indirizzo via Benaglia n. 46, piano S1 - T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale:74 mq; Totale escluse aree scoperte: 74 mq, rendita Euro 227,24
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) 24,29
• Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
• Confini: da nord in senso orario: vano scale condominiale, altra unità abitativa sub 11, cortile comune per due lati
• Espropriazioni per pubblica utilità: Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è sito nel centro del comune di Capriate San Gervasio, prossimo alla principale arteria di attraversamento del paese (Via Vittorio Veneto). Si tratta di un lotto pianeggiante, facilmente raggiungibile, in un contesto caratterizzato dalla presenza di residenze e piccolo commercio al dettaglio.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Comune di Capriate San Gervasio (3 minuti a piedi - 200 m),
Asilo nido e scuola dell'infanzia (3 minuti a piedi - 250 m),
Scuola primaria (6 minuti a piedi - 400 m),
Scuola secondaria (6 minuti a piedi - 450 m),
Oratorio di Sant'Alessandro (4 minuti a piedi - 300 m),
Ufficio Postale (6 minuti a piedi - 400 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici:
Fermata dell'autobus (5 minuti a piedi - 400 m),
Casello di Capriate (3 minuti in auto - 1,4 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

L'immobile fa parte di un complesso condominiale posto su via Benaglia in Comune di Capriate San Gervasio, in zona centrale ma non di pregio. Si tratta di un appartamento a piano terra costituito da ingresso, sala con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno. L'appartamento affaccia interamente a ovest sul cortile condominiale interno che distribuisce anche i box posti a piano interrato. All'appartamento si accede dall'accesso carrale e pedonale posto su via Benaglia 46 e successivamente dall'ingresso condominiale posto sula facciata est. La superficie lorda è di circa 72 mq. Completa l'immobile una cantina posta a piano interrato della superficie lorda di circa 8 mq.

È posto al piano Terra
L'edificio è stato costruito nel 1965-1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile:
L'immobile, pur non essendo stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, si presenta internamente in condizioni discrete: le finiture, pur essendo ancora quelle originali, si son ben mantenute nel tempo.

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Esternamente il condominio presenta uno stato di manutenzione scarso e necessiterebbe di un intervento di risanamento delle facciate e delle parti comuni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Impianti	
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

	condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965/67
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965/67
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Numero pratica: Licenza di costruzione n. 2326/752
Intestazione: Sigg. Arnoldi Renzo-Federico-Gianmario-Carlo e Adriano
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di una casa sul mappale n° 227 in via Benaglia da adibirsi ad uso abitazione e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/07/1965 al n. di prot. 2326
Rilascio in data 11/08/1965 al n. di prot. 2326/752
Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967

Numero pratica: Condono edilizio 7718/86 PE/C n. 396
Intestazione: Arnoldi Adriano e altri
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: ampliamento, modifica delle coperture, opere in difformità alla concessione
Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 7718/86 PE/C n. 396
Rilascio in data 16/03/1990 al n. di prot. 7718/86 PE/C n. 396

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

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

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 29 del 25 luglio 2025
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 16 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

	destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. ... Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento.

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

	In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria mc/mq 1,40 Altezza max m 10,00 Piani abitabili n. 3 Dc m 5,00 De m 10,00 Ds m 5,00 ...
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**mc/mq 1,40**
Altezza massima ammessa:	m 10,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

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

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario:
ARNOLDI Alberto nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 23/11/1969, cf RNLLRT69S23L667B, Proprieta' 1/3
ARNOLDI Daniela nata a CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) il 22/03/1962, cf RNLDNL62C62B703N, Proprieta' 1/3
ARNOLDI Giuliano nato a BERGAMO (BG) il 19/11/1960, cf RNLGLN60S19A794C, Proprietà 1/3
dal 15/06/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Francesco Luigi Patanè, in data 15/06/2017, ai nn. 38276/10420; registrato a BERGAMO 1, in data 06/07/2017, ai nn. 26160/1T; trascritto a Bergamo, in data 07/07/2017, ai nn. 30694/20572.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario:
IMMOBILIARE AL.MA. - FLORA - S.R.L.sede in BERGAMO (BG), cf 00870270162, Proprieta' 1/1
proprietario/i ante ventennio al 15/06/2017.
In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Francesco Luigi Patanè, in data 22/12/2004, ai nn. 17748/1635; registrato a BERGAMO 2, in data 04/01/2005, ai nn. 4/1V; trascritto a BERGAMO, in data 21/01/2005, ai nn. 3188/2138.
Note: Atto di divisione amichevole autorizzato dall'Assemblea dei soci Arnoldi Gianmario, Comotti Albina, Arnoldi Giuliano, Arnoldi Daniela, Arnoldi Alberto

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di CONDOMINIO F.LLI ARNOLDI e CONDOMIO ARNOLDI 2 contro Arnoldi Daniela, Arnoldi Alberto, Arnoldi Giuliano. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2026 ai nn. 6337/4602.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 24,29
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

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: Vincolo paesistico "bellezze d'insieme" D.Lgs. 42/2004 art. 136
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Totale		**80,00**		**74,00**

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Occupato da Tinti Gian Paolo, Castelli Maria Elisabetta e Tinti Cristian, **con contratto di locazione** stipulato in data 01/02/2007 registrato per l'importo di euro 2.700,00 con cadenza quadrimestrale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Ponte San Pietro il 07/02/2007 ai nn.517 Serie 3
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2027
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2030
Data di rilascio: 31/01/2031
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: SI

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne pertinenziali e le opere murarie esterne. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde o nette rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona centrale (non di pregio) vicina ai principali servizi, il contesto residenziale e commerciale di vicinato in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la sua esposizione, la condizione dell'immobile nel suo complesso e la condizione del condominio, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, le sue finiture ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere sufficiente.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Capriate San Gervasio;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Benaglia n. 46

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.600,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	72,00	€ 900,00	€ 64.800,00
Cantina	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.600,00
Valore corpo			€ 66.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.600,00

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	74,00	€ 66.600,00	€ 66.600,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.940,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 59.940,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Lotto: 002 - Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Quota e tipologia del diritto
1/3 di Daniela Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLDNL62C62B703N - Residenza: via Pizzo Redorta n. 3 - Brembate (BG) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/3 di Alberto Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLLRT69S23L667B - Residenza: via Giuseppe Garibaldi n. 17 - Capriate San Gervasio (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/3 di Giuliano Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLGLN60S19A794C - Residenza: via Galileo Galilei n. 7 - Capriate San Gervasio (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
ARNOLDI Daniela nata a CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) il 22/03/1962, cf RNLDNL62C62B703N, proprietà 1/3
ARNOLDI Alberto nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 23/11/1969, cf RNLLRT69S23L667B, proprietà 1/3
ARNOLDI Giuliano nato a BERGAMO (BG) il 19/11/1960, cf RNLGLN60S19A794C, proprietà 1/3,
foglio 2, particella 227, subalterno 703, scheda catastale BG0063658 del 21/03/2006, indirizzo via Benaglia n. 38, piano S1 - T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/1, classe 3, consistenza 72 mq, superficie Totale:73 mq, rendita Euro 1.665,88
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) 31,30
• Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
• Confini: da nord in senso orario - i locali a piano terra: portico di uso pubblico, sub 3, vano scale comune ai sub. 3 702 e 703, cortile comune, vano scala comune con il sub 702 e lo stesso sub 702 - i depositi al piano interrato annessi al negozio: cavedio comune, sub. 3, sub. 45, 44 e 43, vano scala comune con il sub. 702 e lo stesso sub. 702

• Espropriazioni per pubblica utilità: Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è sito nel centro del comune di Capriate San Gervasio, prossimo alla principale arteria di attraversamento del paese (Via Vittorio Veneto). Si tratta di un lotto pianeggiante, facilmente raggiungibile, in un contesto caratterizzato dalla presenza di residenze e piccolo commercio al dettaglio.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Comune di Capriate San Gervasio (3 minuti a piedi - 200 m),
Asilo nido e scuola dell'infanzia (3 minuti a piedi - 250 m),
Scuola primaria (6 minuti a piedi - 400 m),
Scuola secondaria (6 minuti a piedi - 450 m),
Oratorio di Sant'Alessandro (4 minuti a piedi - 300 m),
Ufficio Postale (6 minuti a piedi - 400 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici:
Fermata dell'autobus (5 minuti a piedi - 400 m),
Casello di Capriate (3 minuti in auto - 1,4 km)

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

L'immobile fa parte di un complesso condominiale posto su via Benaglia/via Ceresoli in Comune di Capriate San Gervasio, in zona centrale non di pregio. Si tratta di un negozio a piano terra con deposito al piano interrato: a piano terra il negozio, con 2 vetrine affacciate su portico ad uso pubblico, è internamente costituito da un ampio ingresso, da un antibagno e bagno e per la restante porzione diviso da pareti mobili alte circa 2 m che lo dividono in ambienti più piccoli attrezzati con lettini. Le vetrine del negozio affacciano a nord sul porticato che si sviluppa su via Benaglia e confinano con altre attività commerciali. La superficie lorda del negozio è indicativamente di 65 mq Il piano terra è internamente, ma non direttamente, collegato con il deposito sito al piano interrato attraverso una porta che conduce ad una scala metallica in comune con il mappale sub 702. Il deposito è accessibile anche dal cortile interno al condominio (con accesso dal civico 46 di via Benaglia) attraverso una porta metallica che conduce allo spazio comune con il mappale 702 nel quale si sviluppa la suddetta scala. Si tratta di un deposito composto da due ambienti della superficie lorda complessiva di circa 45 mq.

Superficie complessiva di circa mq 110,00
È posto al piano Terra e interrato
L'edificio è stato costruito nel 1965-1967
L'edificio è stato ristrutturato nel 2006
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40/3.50
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, che è stato oggetto nel 2006 di un intervento di manutenzione straordinaria per frazionamento ed opere interne, si presenta internamente in condizioni discrete: le finiture, per lo più ancora originali, si son ben mantenute nel tempo. Il bagno è stato eseguito nel 2006. Esternamente il condominio presenta uno stato di manutenzione scarso e necessiterebbe di un intervento di risanamento delle facciate e delle parti comuni. Per quanto riguarda il deposito al piano interrato, versa in uno stato di evidente abbandono almeno da qualche anno.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: fissi e a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: marmo condizioni: buone

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a vasistas materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Impianti	
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: ferro condizioni: buone
Impianti	
Condizionamento	tipologia: autonomo rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: condizionatore condizioni: buone conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965/67
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Numero pratica: Licenza di costruzione n. 2326/752
Intestazione: Sigg. Arnoldi Renzo-Federico-Gianmario-Carlo e Adriano
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di una casa sul mappale n° 227 in via Benaglia da adibirsi ad uso abitazione e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/07/1965 al n. di prot. 2326
Rilascio in data 11/08/1965 al n. di prot. 2326/752
Abitabilità/agibilità in data 03/08/1967

Numero pratica: Condono edilizio 7718/86 PE/C n. 396
Intestazione: Arnoldi Adriano e altri
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: ampliamento, modifica delle coperture, opere in difformità alla concessione
Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 7718/86 PE/C n. 396
Rilascio in data 16/03/1990 al n. di prot. 7718/86 PE/C n. 396

Numero pratica: Denuncia di inizio attività n. 82/2005 prot. 8524 del 31.05.2005
Intestazione: Immobiliare AL.MA Flora S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Per lavori: manutenzione straordinaria: opere interne e divisione di unità immobiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/05/2005 al n. di prot. 8524
Abitabilità/agibilità in data 27/05/2006 al n. di prot. 4799

Note: Non essendo presente altra documentazione oltre la Domanda di Agibilità del 27 maggio 2005, la stessa di intende rilasciata per silenzio-assenso

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

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

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 29 del 25 luglio 2025
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 16 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati;

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

	6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. ... Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria mc/mq 1,40 Altezza max m 10,00 Piani abitabili n. 3 Dc m 5,00 De m 10,00 Ds m 5,00 ...

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**mc/mq 1,40**
Altezza massima ammessa:	m 10,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

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

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario:
ARNOLDI Alberto nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 23/11/1969, cf RNLLRT69S23L667B, Proprieta' 1/3
ARNOLDI Daniela nata a CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) il 22/03/1962, cf RNLDNL62C62B703N, Proprieta' 1/3
ARNOLDI Giuliano nato a BERGAMO (BG) il 19/11/1960, cf RNLGLN60S19A794C, Proprietà 1/3
dal 15/06/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Francesco Luigi Patanè, in data 15/06/2017, ai nn. 38276/10420; registrato a BERGAMO 1, in data 06/07/2017, ai nn. 26160/1T; trascritto a Bergamo, in data 07/07/2017, ai nn. 30694/20572.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario:
IMMOBILIARE AL.MA. - FLORA - S.R.L.sede in BERGAMO (BG), cf 00870270162, Proprieta' 1/1
proprietario/i ante ventennio al 15/06/2017.
In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Francesco Luigi Patanè, in data 22/12/2004, ai nn. 17748/1635; registrato a BERGAMO 2, in data 04/01/2005, ai nn. 4/1V; trascritto a BERGAMO, in data 21/01/2005, ai nn. 3188/2138.
Note: Atto di divisione amichevole autorizzato dall'Assemblea dei soci Arnoldi Gianmario, Comotti Albina, Arnoldi

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Giuliano, Arnoldi Daniela, Arnoldi Alberto

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di CONDOMINIO F.LLI ARNOLDI e CONDOMIO ARNOLDI 2 contro Arnoldi Daniela, Arnoldi Alberto, Arnoldi Giuliano. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2026 ai nn. 6337/4602.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1982.25.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 31,30
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
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: Vincolo paesistico "bellezze d'insieme" D.Lgs. 42/2004 art. 136
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio a piano terra	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Deposito	sup lorda di pavimento	45,00	0,25	11,25
Totale		**110,00**		**76,25**

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 DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Occupato da BEAUTY DEA SRLS, **con contratto di locazione** stipulato in data 01/06/2020 registrato per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Ponte San Pietro il 01/06/2020 ai nn.960 Serie 3T
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2032
Data di rilascio: 31/05/2032
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne pertinenziali e le opere murarie esterne. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde o nette rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona centrale (non di pregio) vicina ai principali servizi, il contesto residenziale e commerciale di vicinato in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la sua accessibilità, la condizione dell'immobile nel suo complesso e la condizione del condominio, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, le sue finiture ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere discreto.

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Capriate San Gervasio;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , via Benaglia n. 38A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.875,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio a piano terra	65,00	€ 1.100,00	€ 71.500,00
Deposito	11,25	€ 1.100,00	€ 12.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.875,00
Valore corpo			€ 83.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Negozio a piano terra con deposito a piano interrato	Negozi, botteghe [C1] con annesso	76,25	€ 83.875,00	€ 83.875,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.581,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.293,75

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 71.293,75**

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Lotto: 003 - Autorimessa a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Quota e tipologia del diritto
1/3 di Daniela Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLDNL62C62B703N - Residenza: via Pizzo Redorta n. 3 - Brembate (BG) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/3 di Alberto Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLLRT69S23L667B - Residenza: via Giuseppe Garibaldi n. 17 - Capriate San Gervasio (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/3 di Giuliano Arnoldi - Piena proprietà
Cod. Fiscale: RNLGLN60S19A794C - Residenza: via Galileo Galilei n. 7 - Capriate San Gervasio (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
ARNOLDI Daniela nata a CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) il 22/03/1962, cf RNLDNL62C62B703N, proprietà 1/3
ARNOLDI Alberto nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 23/11/1969, cf RNLLRT69S23L667B, proprietà 1/3
ARNOLDI Giuliano nato a BERGAMO (BG) il 19/11/1960, cf RNLGLN60S19A794C, proprietà 1/3,
foglio 2, particella 2635, subalterno 49, scheda catastale Costituzione del 10/07/1998 n. C01861.1/1998, indirizzo Piazza Dante Paci, piano S1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie Totale:14 mq, rendita Euro 28,92
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
• Confini: da nord in senso orario: sub 50, corsello comune di accesso sub 1, sub 48, sub 56-57-58
• Espropriazioni per pubblica utilità: Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è sito in zona centrale del comune di Capriate San Gervasio, in un contesto residenziale e di piccolo commercio di vicinato. E' facilmente raggiungibile e comodamente accessibile dalla principale arteria di attraversamento del paese.

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Comune di Capriate San Gervasio (3 minuti a piedi - 200 m),
Asilo nido e scuola dell'infanzia (3 minuti a piedi - 250 m),
Scuola primaria (6 minuti a piedi - 400 m),
Scuola secondaria (6 minuti a piedi - 450 m),
Oratorio di Sant'Alessandro (4 minuti a piedi - 300 m),
Ufficio Postale (6 minuti a piedi - 400 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici:
Fermata dell'autobus (5 minuti a piedi - 400 m),
Casello di Capriate (3 minuti in auto - 1,4 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa a piano interrato

L'immobile fa parte di un complesso condominiale posto in Piazza Dante Paci, in zona centrale non di pregio. Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato della superficie di circa 14 mq, di forma rettangolare regolare. L'autorimessa è accessibile pedonalmente dalla scala esterna posta su Piazza Dante Paci; sempre su Piazza Dante Paci si sviluppa l'accesso carrale con rampa di discesa al piano interrato

Superficie complessiva di circa mq 110,00
È posto al piano interrato
L'edificio è stato costruito nel 1996
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: alluminio materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Pavim. Esterna	materiale: marmo condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: esterna rivestimento: porfido condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Numero pratica: Licenza di Costruzione del 21 luglio 1967 prot. n. 1674 reg. costr. n. 993
Intestazione: Industria Confezioni Capriatese
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di un capannone industriale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/05/1967 al n. di prot. 1674
Rilascio in data 21/07/1967 al n. di prot. 1974

Note: La costruzione dei fabbricati originari acquistati con atto a rogito Notaio Giampiero Fabiano in data 11 luglio 1996 repertorio n. 19561/6057 trascritto a Bergamo in data 1 luglio 1996 ai nn. 22572/16854, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967

Numero pratica: Licenza di Costruzione del 23 luglio 1973 prot. n. 3949 reg. costr. n. 1699
Intestazione: Industria Confezioni Capriatese
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: rettifica confine e nuovo accesso su via Benaglia
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/07/1973 al n. di prot. 3949
Rilascio in data 23/07/1973 al n. di prot. 3949

Numero pratica: Concessione edilizia n. 164/96 del 06/12/1996 Prot. 9037/96/utc e successive varianti.
Intestazione: EDILSCAM s.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale con autorimesse interrate
Oggetto: nuova costruzione

Note: Si precisa che il l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriate San Gervasio non è riuscito a reperire presso il suo archivio la pratica "madre" n. 164/96, la relativa autorizzazione paesistica e le successive varianti citate nell'atto e che la pratica viene però richiamata correttamente in varianti successive degli anni 2002 (Denuncia di Inizio Attività n. 28/29 del 4 febbraio 2002 prot. 2090 e 2091) e 2003 (Denuncia di inizio attività n. 68/2003 del 26 marzo 2003 prot. 4677) nelle quali è rappresentata anche l'autorimessa oggetto della presente procedura

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

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

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 29 del 25 luglio 2025
Zona omogenea:	B2

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Norme tecniche di attuazione:	Articolo 16 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. ... Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

	per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria mc/mq 1,40 Altezza max m 10,00 Piani abitabili n. 3 Dc m 5,00 De m 10,00 Ds m 5,00 ...
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Capriate San Gervasio per la realizzazione del complesso edilizio sull'area industriale "ex-Capriatese" ai sensi della L.R. 23/1990
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giampiero Fabiano in data 11/07/1996 rep. n. 19559/6056 registrato a Ponte San Pietro in data 18/07/1996 al n. 1172 Serie 1 e trascritto a Bergamo in data 17/07 /1996 ai nn. 22571/16853
Obblighi derivanti:	Tutti gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Capriate San Gervasio, precisando che le opere di urbanizzazione erano già state completate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**mc/mq 1,40**
Altezza massima ammessa:	m 10,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

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

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario:
ARNOLDI Alberto nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 23/11/1969, cf RNLLRT69S23L667B, Proprieta' 1/3
ARNOLDI Daniela nata a CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) il 22/03/1962, cf RNLDNL62C62B703N, Proprieta' 1/3
ARNOLDI Giuliano nato a BERGAMO (BG) il 19/11/1960, cf RNLGLN60S19A794C, Proprietà 1/3
dal 15/06/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Francesco Luigi Patanè, in data 15/06/2017, ai nn. 38276/10420; registrato a BERGAMO 1, in data 06/07/2017, ai nn. 26160/1T; trascritto a Bergamo, in data 07/07/2017, ai nn. 30694/20572.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario:
IMMOBILIARE AL.MA. - FLORA - S.R.L.sede in BERGAMO (BG), cf 00870270162, Proprieta' 1/1
proprietario/i ante ventennio al 15/06/2017.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giampiero FABIANO in data 25/09/1998 ai nn. 24764/9324; trascritto a BERGAMO, in data 28/09/1998, ai nn. 34017/26553.

Note: La società IMMOBILIARE AL.MA FLORA S.R.L. acquistava l'immobile dalla società EDIL SCAM S.R.L. con sede in BOLTIERE (BG)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di CONDOMINIO F.LLI ARNOLDI e CONDOMINIO ARNOLDI 2 contro Arnoldi Daniela, Arnoldi Alberto, Arnoldi Giuliano. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2026 ai nn. 6337/4602.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
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: L'intera area è sottoposta a Vincolo paesistico "bellezze d'insieme" D.Lgs. 42/2004 art. 136: l'immobile è però sito al piano interrato pertanto non subisce direttamente il vincolo
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa a piano interrato	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Totale		**14,00**		**14,00**

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Libero

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne pertinenziali e le opere murarie esterne. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde o nette rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona centrale (non di pregio) vicina ai principali servizi, il contesto residenziale e di piccolo commercio in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la sua posizione, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, le sue finiture ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere discreto.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Capriate San Gervasio;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località/frazione , Piazza Dante Paci

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.500,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa a piano interrato	14,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.500,00
Valore corpo			€ 9.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.500,00

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Autorimessa a piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso	14,00	€ 9.500,00	€ 9.500,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.740,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 8.740,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

Allegati Lotto 001
Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica
Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale
Allegato n° 3 - Planimetrie catastale foglio 2 mappale 227 sub 12
Allegato n° 4 - Visura attuale foglio 2 mappale 227 sub 12
Allegato n° 5 - Certificato storico di residenza della occupante l'immobile
Allegato n° 6 - Certificato di stato civile dell'esecutato
Allegato n° 7 - Contratto di affitto e verifica Agenzia delle Entrate
Allegato n° 8 - Planimetria dell'immobile: stato rilevato

Allegati Lotto 002
Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica
Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale
Allegato n° 3 - Planimetrie catastale foglio 2 mappale 227 sub 703
Allegato n° 4 - Visura attuale foglio 2 mappale 227 sub 703
Allegato n° 5 - Certificato di stato civile dell'esecutato
Allegato n° 6 - Contratto di affitto e verifica Agenzia delle Entrate
Allegato n° 7 - Planimetria dell'immobile: stato rilevato

Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b

Allegati Lotto 003
Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica
Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale
Allegato n° 3 - Elaborato Planimetrico ed Elenco immobili
Allegato n° 4 - Planimetrie catastale foglio 2 mappale 2635 sub 49
Allegato n° 5 - Visura attuale foglio 2 mappale 2635 sub 49
Allegato n° 6 - Certificato di stato civile dell'esecutato

Bergamo, 24/08/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Maffioletti



Firmato Da: VALERIA MAFFIOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29b3d998581f600ea05b37e5fb63a30b