

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 528/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Codice fiscale: SLVDNL62S21A794D
Partita IVA: 02081640167
Studio in: Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo
Telefono: 035246721

Email: d.salvoni@studiosalvoni.it
Pec: d.salvoni@archiworldpec.it

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione
Via Michelangelo Buonarroti 4

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Autorimessa

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

Lotto: 002 - Appartamento con Cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: Unità Immobiliare N.2	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: Unità Immobiliare N.2	15
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Unità Immobiliare N.2	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Unità Immobiliare N.2	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Unità Immobiliare N.2	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: Unità Immobiliare N.2	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi	22
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	22
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in Ponte San Pietro (BG)
Via Michelangelo Buonarroti 4

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio PO/3, particella 2675, subalterno 11, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI n.SN, scala E, piano PRIMO E INTERRATO, comune PONTE SAN PIETRO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 VANI, superficie 51 MQ, rendita € 333,11

Confini: Altre proprietà di terzi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio PO/3, particella 2675, subalterno 102, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI n.SN, piano INTERRATO, comune PONTE SAN PIETRO, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 49,58

Confini: Altre proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semiperiferica 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: FARMACIA (SUFFICIENTE), SCUOLE (SUFFICIENTE), UFFICIO POSTALE (SUFFICIENTE), CENTRO SPORTIVO (SUFFICIENTE), SUPERMERCATI (SUFFICIENTE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA A/4 (Dalmine) 10 KM, AEROPORTO (Orio al Serio) 13 KM, STAZIONE TRENI (Ponte S.Pietro) 3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Unità Immobiliare N.1**

L'unità immobiliare oggetto della presente trattazione è ubicata in Via Michelangelo Buonarroti, nel Comune di Ponte San Pietro, in posizione tranquilla e riservata al confine con la località Mozzo Dorotina, all'interno di una palazzina di poche unità facente parte di un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 ed inserito in un contesto ordinato e ben curato.

L'appartamento è posto al piano primo, servito da ascensore, ed è composto da ingresso su soggiorno/pranzo con accesso al balcone, disimpegno, un bagno finestrato e una camera da letto.

Completano la proprietà una cantina e un'autorimessa ubicate al piano interrato.

E' posto al piano: PRIMO e INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: maniglie rimosse
Pareti esterne	materiale: C.A. + Muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Note: zona carrale battuto cemento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: zona notte parquet
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	N.D.
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 21/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/2005 al n. di prot. 19405

Rilascio in data 15/11/2005 al n. di prot. 31836/32491

Numero pratica: 8/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante 1 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 13673

Rilascio in data 14/06/2006 al n. di prot. 16894/18647

Numero pratica: 33/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante 2 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/04/2008 al n. di prot. 9770

Numero pratica: 44/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante 3 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008

Numero pratica: 59/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante 4 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/06/2008 al n. di prot. 16895

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4**Conformità edilizia:

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32 DEL 17/06/2021
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito
Norme tecniche di attuazione:	13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde

	pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un regesto completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzati, sino alla loro scadenza, anche se difforni dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/2005 al 19/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NELLA LORO PRECEDENTE IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/03/2009 al 14/03/2018. 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 14/03/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/03/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.336,48; Importo capitale: € 276.343,81.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/03/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMM./RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 283.407,86; Importo capitale: € 141.703,93.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMM./RISCOSSIONE attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 371.438,08; Importo capitale: € 185.719,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità Immobiliare N.1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 2728,95.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Appartamento Sub.11: 9,699 di proprietà generale e 74,922 di proprietà generale dei beni comuni non censibili di cui al sub. 2 Cantina Sub.102: 1,602 di proprietà generale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D (100,33 KWh/m2 anno)

Note Indice di prestazione energetica: Cod. Identificativo: 1617000002318 valido fino al 07/02/2028

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

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare N.1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.1. Appartamento Sub.11	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
P.Inter. Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
		60,00		51,97

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Unità Immobiliare N.1 1. Box	Posto al piano INTERRATO Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 15000
---------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la preci-

sione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza. Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata). Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Ponte San Pietro (BG);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)
Agenzie Immobiliari di zona;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00 - 1.800,00;
Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:

Unità Immobiliare N.1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Ponte San Pietro (BG), Via Michelangelo Buonarroti 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.152,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1. Appartamento Sub.11	47,00	€ 1.600,00	€ 75.200,00
Balcone	2,97	€ 1.600,00	€ 4.752,00
P.Inter. Cantina	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.152,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 83.152,00
Valore corpo			€ 83.152,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 98.152,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.152,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare N.1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	51,97	€ 98.152,00	€ 98.152,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.815,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.728,00
Arrotondamento	€ 391,20
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 86.000,00
Valore diritto e quota	€ 86.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Lotto: 002 - Appartamento con Cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio PO/3, particella 2675, subalterno 56, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI n.SN, scala E, piano PRIMO E INTERRATO, comune PONTE SAN PIETRO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 VANI, superficie 85 MQ, rendita € 610,71

Confini: Altre proprietà di terzi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio PO/3, particella 2675, subalterno 85, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI n.SN, piano INTERRATO, comune PONTE SAN PIETRO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 MQ, superficie 16 MQ, rendita € 46,48

Confini: Altre proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semiperiferica 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: FARMACIA (SUFFICIENTE), SCUOLE (SUFFICIENTE), UFFICIO POSTALE (SUFFICIENTE), CENTRO SPORTIVO (SUFFICIENTE), SUPERMERCATI (SUFFICIENTE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA A/4 (Dalmine) 10 KM, AEROPORTO (Orio al Serio) 13 KM, STAZIONE TRENI (Ponte S.Pietro) 3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Unità Immobiliare N.2**

L'unità immobiliare oggetto della presente trattazione è ubicata in Via Michelangelo Buonarroti, nel Comune di Ponte San Pietro, in posizione tranquilla e riservata al confine con la località Mozzo Dorotina, all'interno di una palazzina di poche unità facente parte di un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 ed inserito in un contesto ordinato e ben curato.

L'appartamento, situato al primo piano e servito da ascensore, si apre su un soggiorno e dispone di cucina separata, disimpegno, due camere da letto, due bagni finestrati e due balconi.

La proprietà è completata da una cantina e da un'autorimessa poste al piano interrato.

E' posto al piano: PRIMO e INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: Buone

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: C.A. + Muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Note: zona carrale battuto cemento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: zona notte parquet
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	serve soggiorno e camera letto matrimoniale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 21/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/2005 al n. di prot. 19405

Rilascio in data 15/11/2005 al n. di prot. 31836/32491

Numero pratica: 8/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante 1 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 13673

Rilascio in data 14/06/2006 al n. di prot. 16894/18647

Numero pratica: 33/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante 2 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/04/2008 al n. di prot. 9770

Numero pratica: 44/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante 3 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008.

Numero pratica: 59/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante 4 - REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DEL P.A. N.4 COMPARTO 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/06/2008 al n. di prot. 16895

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.2.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4**Conformità edilizia:

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.2.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32 DEL 17/06/2021
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito
Norme tecniche di attuazione:	13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di

	risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un regesto completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difforni dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità Immobiliare N.2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via Michelangelo Buonarroti 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/2005 al 19/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NELLA LORO PRECEDENTE IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/03/2009 al 14/03/2018. 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 14/03/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/03/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.336,48; Importo capitale: € 276.343,81.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/03/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMM./RISCOSSIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 283.407,86; Importo capitale: € 141.703,93.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMM./RISCOSSIONE attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 371.438,08; Importo capitale: € 185.719,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità Immobiliare N.2

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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: 6259,22.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Appartamento sub. 56: 16,466 di proprietà generale e 143,704 di proprietà generale dei beni comuni non censibili di cui al sub. 7 Cantina sub. 85: 1,381 di proprietà generale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D (108,65 KWh/m2 anno)

Note Indice di prestazione energetica: Cod. Identificativo: 1617000002418 valido fino al 07/02/2028

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

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare N.2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.1. Appartamento Sub.56	sup lorda di pavimento	76,50	1,00	76,50
Balconi	sup lorda di pavimento	23,00	0,33	7,59
P.Inter. Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
		103,50		86,09

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Unità Immobiliare N.2 1. Box	Posto al piano INTERRATO Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 15000
---------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2009 per l'importo di euro **7.440,00** annuo con cadenza mensile

Registrato a ADE Ponte San Pietro (BG) il 23/09/2009 ai nn.2853 serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/02/2029

Data di rilascio: 31/08/2029

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**Opponibilità ai terzi: SI**

NOTA: Si precisa che il custode giudiziario ha avviato l'adeguamento ISTAT del canone mensile di locazione, determinato in euro 762,00 a carico degli occupanti, in conformità alla normativa vigente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00 - 1.800,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:

**Unità Immobiliare N.2. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Ponte San Pietro (BG), Via Michelangelo Buonarroti 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.744,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1. Appartamento Sub.56	76,50	€ 1.600,00	€ 122.400,00
Balconi	7,59	€ 1.600,00	€ 12.144,00
P.Inter. Cantina	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.744,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 137.744,00
Valore corpo			€ 137.744,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 152.744,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.744,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare N.2	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	86,09	€ 152.744,00	€ 152.744,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.274,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.259,00
Arrotondamento	€ 289,40
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 131.500,00
Valore diritto e quota	€ 131.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.500,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

09-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Danilo Salvoni