

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 505/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Beni immobili a Ponte San Pietro

Frazione Locate via Beato Papa Giovanni Paolo II n.12

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione **Locate**
via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2026 alle 12:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi

Data nomina: 18-01-2025

Data giuramento: 28-12-2025

Data sopralluogo: 16-01-2026

Cronologia operazioni peritali:

Data Ispezione catastale 29-12-2025

Data Ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 30-01-2026

Data richiesta dati gestione amministrativa Condominio "Residenza del Sole 1" del 16-01-2026

Data restituzione dati gestione amministrativa Condominio "Residenza del Sole 1" del 16-01-2026

Richiesta di accesso agli atti Comune di Ponte San Pietro del 16-01-2026

Sollecito visione pratiche 19 e 22-02-2026

Restituzione/visione pratiche edilizie Ufficio tecnico comunale 25-02-2026 e 14-03-2026

1° sopralluogo 16-01-2026

2° sopralluogo 30-01-2026

Richiesta proroga in data 25-02-2026

Nuova udienza in data 28-05-2026 alle ore 12:20

Rilievo architettonico eseguito in data 09-03-2026

Data Pratica DOCFA di variazione catastale autorimessa mappale 2426 sub.733 prot. del 18-04-2026

Data Ricevuta di avvenuta variazione catastale 20-04-2026

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione **Locate**
via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Locate, via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a RAVELLO il OMISSIS* Proprietà' 1/1, foglio 2

- Sez.Urb. LO, particella 2426, subalterno 725, indirizzo via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12, piano T-1-S1, comune Ponte San Pietro, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie mq 93, rendita € 511,29

Derivante da: Atto del 05/10/2020 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28092.1/2020 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/10/2020

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati millesimi di proprietà di parti comuni tranne per la quota di 29,38/1000 per l'area pertinenziale adibita a strada identificata al NCT Foglio 2 mappale 2469.

Confini: Appartamento: Piano terra: a.u.i. sub.801; b.c.n.c. sub.703; b.c.n.c. sub.701; via Beato Papa Giovanni Paolo II e b.c.n.c. sub.711. Piano primo: a.u.i. sub.722 e tre lati liberi. Piano interrato: b.c.n.c. sub.703 per due lati; a.u.i. sub.725; terrapieno; a.u.i. sub.773 autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a RAVELLO il OMISSIS* (1) Proprietà' 1/1, foglio 2

- Sez.Urb. LO, particella 2426, subalterno 773, indirizzo via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12, piano S1, comune Ponte San Pietro, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 41, superficie mq 45, rendita € 127,05

Derivante da: Atto del 05/10/2020 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28092.1/2020 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/10/2020

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati millesimi di proprietà di parti comuni tranne per la quota di 29,38/1000 per l'area pertinenziale adibita a strada identificata al NCT Foglio 2 mappale 2469.

Confini: Autorimessa b.c.n.c. sub.703 per due lati; a.u.i. sub.725; terrapieno; a.u.i. sub.801 e a.u.i. sub.772

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

La corrispondenza dei dati catastali originari al N.C.E.U. con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato e farmacia (buona), Banche e ufficio postale (buona 1.3 km), Scuola primaria e dell'Infanzia (ottima distanza 500 mt), Parrocchia di Sant'Antonio (ottima distanza 500 mt), Ospedale Policlinico San Pietro (buona circa 2 km), Supermercati (buona 1.2 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Presezzo km 1.7; Brembate di Sopra km 2.3; Curno km 2.6; Valbrembo km 3.6, Bergamo km 7; Aeroporto Orio al Serio km 15.

Attrazioni paesaggistiche: Situato sulle rive del fiume Brembo è considerato la porta d'accesso dell'area geografica nota come "Isola" con sentieri naturalistici ricchi di biodiversità.

Attrazioni storiche: Parrocchia SS Pietro e Paolo; Villa neoclassica Mapelli Mozzi; Castello di Briolo.

Principali collegamenti pubblici: Bus ATB: Linea n.8 circa 650 m, Bus SAB: Linea n.A10 circa 400 m, Ponte San Pietro Bus Linea 8 - A - Z circa 2 Km, Stazione ferroviaria Ponte San Pietro circa 2.4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

In un complesso residenziale sito a Ponte San Pietro frazione di Locate in via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12, alla Palazzina "E", è ubicato il compendio immobiliare costituito da appartamento al P.1° con pertinenze al P.T e al P.S1 e da autorimessa al P.S1.

La proprietà ha accesso al piano terra costituita da area esterna esclusiva (parte a giardino e parte lastricata) e due scale esclusive che conducono una all'abitazione sita al piano primo e l'altra agli accessori siti al piano interrato (locale sgombero e autorimessa).

L'appartamento al piano primo, identificato "E4" sugli elaborati grafici delle pratiche edilizie, è composto da pianerottolo esterno d'ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere da letto e un locale sgombero adibito a lavanderia sito al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2426 sub.725; ha un'altezza utile interna di circa m. P.1° H.270; P.S1 H.2.80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina "E" ad uso residenziale realizzata nei primi anni 2000 conferma le caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'anno di costruzione. I materiali usati quali il legno, la pietra, il tipo di copertura e le facciate parte in mattoni a vista e parte intonacate, denotano la ricerca di un linguaggio architettonico tipico delle costruzioni a villino.

Le condizioni generali dell'immobile risultano essere discrete considerato che i materiali e le finiture risultano essere quelle dell'anno di costruzione e che sono presenti tracce di umidità a soffitto derivate presumibilmente da condensa interna prodotta da una ventilazione insufficiente.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia, lo stato dei luoghi e i materiali in essere sia della palazzina che del compendio immobiliare in oggetto.

Varie

Trattasi di complesso residenziale eretto su fondazioni del tipo dirette e continue in c.a. gettato in opera.

Le murature perimetrali contro terra al piano interrato sono in c.a. gettato in opera; la struttura portante dell'edificio è composta

da pilastri e travi in c.a. gettato in opera, con solai tipo predalles a copertura del piano interrato e con solai in laterocemento con travetti prefabbricati a copertura dei piani fuori terra.

I balconi e le scale sono in c.a. gettato in opera. Le gronde sono in legno lamellare; il manto di copertura è in tegole canadesi e i canali di gronda, pluviali e scossaline sono di rame.

L'area esterna esclusiva è in parte lastricata e in parte a giardino delimitata sia da una siepe che da un parapetto in c.a. posto sul lato dell'accesso carrabile.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO P.1°-PS1

Pavimento: pianerottolo del vano scala in serizzo; soggiorno, cucina, due camere da letto, ceramica dim.33x33 posata in diagonale; bagno, ceramica 20x20 posata in diagonale colore beige sfumato.

Rivestimento: cucina, ceramica dim.20x20 H.160 sulle pareti attrezzate della cucina; bagno, ceramica dim.25x20 H.205 posata in verticale.

Zoccolini: di legno.

Balconi: pavimento in ceramica, 20x25; soglie in serizzo; zoccolino in ceramica; parapetto parte in muratura e parte in barriera verniciata. Serramenti interni: porte in legno tamburato.

Serramenti esterni: in legno verniciato; oscuramento con antoni di legno; soglie in serizzo.

Servizio igienico: sono presenti lavabo, vaso, bidet e vasca, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.

Intonaci: civile tinteggiato per tutte le pareti.

Riscaldamento: autonomo con caldaia presente sulla parete esterna del balcone lato cucina.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti.

Locale sgombero: adibito a lavanderia, ha pavimento in ceramica dim.33x33 e parziale rivestimento in ceramica posto sulla parete con lavatrice e vaschetta lavanderia; zoccolino in ceramica; pareti intonacate; soffitto in lastre prefabbricate tipo predalles; serramenti costituiti da finestra e porta di accesso in ferro e vetro. Il locale è dotato di impianto elettrico esterno con cavi esterni e di riscaldamento con un calorifero.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Allegata alla pratica di Agibilità prot. 34322 del 21-11-2006
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	E' presente l'impianto di condizionamento solamente nel locale soggiorno con un elemento tipologia split e una unità esterna.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 134/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione di nuovo complesso residenziale P.L.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2004 al n. di prot. 30255

Rilascio in data 20/12/2004 al n. di prot. 34265

Abitabilità/agibilità in data 21/11/2006 al n. di prot. 34322

NOTE: Comunicazione Inizio Lavori in data 17-03-2005

Numero pratica: 96/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera nuovo complesso residenziale

Oggetto: Variante 1

Presentazione in data 25/09/2006 al n. di prot. 28092

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 096/2006

Abitabilità/agibilità in data 21/11/2006 al n. di prot. 34322

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Locate, via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: formazione di un vano interno all'autorimessa non dichiarato.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione di tavolato per la formazione di un vano interno all'autorimessa.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Oneri professionista per pratica edilizia	€ 800,00
Totale oneri: € 1.850,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia per l'appartamento, mentre nell'autorimessa è presente un tavolato non autorizzato che costituisce un vano adibito a disimpegno/ripostiglio interno all'autorimessa stessa per cui è necessario presentare Cila in Sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Locate, via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.20 in data 28-04-2022
Zona omogenea:	Sistema Urbanistico residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Capo V art.13.6 Ambiti residenziali con planivolumetrico definito
Altro:	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. 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.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Locate, via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12**

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

Note: Si dichiara la conformità a seguito di redazione di variazione catastale inerente l'autorimessa dove è stato rilevato un tavolato che crea un vano di servizio interno all'autorimessa stessa. Tale variazione si è resa necessaria ottemperando alle normative introdotte dal D.L. 69/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/04/2004**. 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: atto di individuazione catastale notaio OMISSIS del 27-10-2006 Rep.OMISSIS, annotato a Bergamo il 16-04-2007 ai nn.24000/4539.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/12/2005**. 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: Atto di individuazione catastale notaio OMISSIS del 27-10-2004 Rep.OMISSIS, annotato a Bergamo il 16-04-2007 ai nn.24000/4539.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2005 al 19/12/2005. In forza di cambio denominazione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: La società OMISSIS cambiava la propria denominazione assumendo la nuova OMISSIS con sede sociale nel Comune di Milano

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2005 al 23/11/2006. In forza di cambio denominazione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: La società OMISSIS conferiva alla società OMISSIS, tra altri, gli immobili in oggetto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/11/2006 al 12/02/2010. 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 12/02/2010 al 26/07/2016. In forza di accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In data OMISSIS decedeva OMISSIS, accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo il 24-10-2010 ai nn 38582/27352 a favore della figlia OMISSIS; il coniuge OMISSIS rinuncia all'eredità con atto del 14-12-2010 Rep.OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2015 al 26/07/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In data 19-10-2015 decedeva OMISSIS, cui è seguita accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo ai nn 34753/22908. la sua eredità per legge si devolveva a favore della figlia OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2016 al 05/10/2020. 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 05/10/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 256.000,00; Importo capitale: € 128.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Conc.Amministrativa-Riscossione; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/06/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.578,56; Importo capitale: € 45.289,28.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Brescia in data 11/09/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 22.362,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 961,67.

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: //.

Esercizio ordinario "2025-2026" periodo dal 01-04-2025 al 31-03-2026

Totale gestione € 961,67 di sei rate: Rata 01 del 31-05-2025 di € 284,17; Rata 02 del 31-07-2025 di € 135,50; Rata 03 del 31-09-2025 di € 135,50; Rata 04 del 31-11-2025 di € 135,50; Rata 05 del 31-01-2026 di € 135,50; Rata 06 del 28-02-2026 di € 135,50.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dalle tabelle millesimali del Condominio Residenza del Sole 1: millesimi di proprietà 29,38 ripartiti "Palazzine E" millesimi 23,29 e "Corsello 703" millesimi 6,09.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Nell'immobile non sono presenti ausili dedicati alle persone con disabilità motoria o sensoriale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti dotazioni condominiali e/o particolari vincoli

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 93,21 kwh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica del 08-03-2016 (validità 10 anni)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dalle planimetrie catastali redatte nel 2006 comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Ponte San Pietro.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT-1-S1	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		93,00		93,00

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.

Accessori:

A 1. Box	Identificato al n. 2426 sub.773 Posto al piano PS1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 45 m² mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 20000 Note: L'autorimessa posta al piano interrato ha porta basculante in lamiera zincata con fori di ventilazione; pavimento in battuto di cemento finitura tipo industriale; muri perimetrali costituita da prisme intonacate, con cavi a vista per l'impianto elettrico; solai prefabbricati a lastra predalles. Oltre alla basculante sono presenti due finestre e una porta con accesso dalla scala esclusiva direttamente collegata al giardino privato, tutti i serramenti esterni sono in ferro e vetro. Si rileva che è stato realizzato un tavolato nell'autorimessa creando un vano nell'autorimessa stessa, il vano ricavato è attualmente adibito a disimpegno/ripostiglio e deve essere oggetto di Cila in Sanatoria come descritto nel capitolo 3. Pratiche Edilizie. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima
------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura dei beni immobili pignorati non è consigliata la divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili.

Per la valutazione si considera la tipologia e la destinazione d'uso, nello specifico i beni immobili riguardano una tipologia a villetta con accesso esclusivo e pertinenza al piano terra e con accessori esclusivi al piano interrato direttamente collegati alla proprietà, nonché le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione e il contesto urbano.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

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.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

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

Ponte San Pietro: a marzo 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media da € 1.600 a € 1.900 al metro quadro.

Altre fonti di informazione:

Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Ponte San Pietro (BG), via Beato Papa Giovanni Paolo II, n.12

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 167.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento PT-1-S1	93,00	€ 1.800,00	€ 167.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 167.400,00
Valore corpo			€ 167.400,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 187.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	93,00	€ 187.400,00	€ 187.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.740,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.850,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 166.810,00

Valore diritto e quota € 166.810,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 166.810,00**

Allegati

Documentazione Fotografica

- Estratto mappa
- Planimetria catastale appartamento particella 2426 sub.725
- Planimetria catastale autorimessa particella 2426 sub.773
- Elaborati grafici allegati alla D.I.A. 1° Variante in corso d'opera n.96/06

30-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi