Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 60/2026

promossa da:

contro:
OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Partita IVA:
Studio in: Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 3394029316
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Lotto: 001 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: A 5
Identificativo corpo: B 6
2. DESCRIZIONE 7
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 7
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A 7
Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo B 11
3. PRATICHE EDILIZIE 14
Identificativo corpo: A 14
Identificativo corpo: B 15
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 16
Identificativo corpo: A 16
Identificativo corpo: B 18
4. CONFORMITA' URBANISTICA 18
Identificativo corpo: A 18
Identificativo corpo: B 19
5. CONFORMITA' CATASTALE 19
Identificativo corpo: A 19
Identificativo corpo: B 20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 21
Identificativo corpo: A 21
Identificativo corpo: B 21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 21
Identificativo corpo: A 21
Identificativo corpo: B 22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 23
Identificativo corpo: A 23
Identificativo corpo: B 23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 24
Identificativo corpo: A 24
Identificativo corpo: B 25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 25
11. STATO DI POSSESSO 25

Identificativo corpo: A 25
Identificativo corpo: B..... 26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 26
12.1. Criterio di stima 26
12.2. Fonti di informazione..... 26
12.3. Valutazione corpi 26
Identificativo corpo: A 26
Identificativo corpo: B..... 27
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 27
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 28
12.6. Regime fiscale della vendita 28

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-09-2026 alle 11:10
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. (OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Data nomina: 20-03-2026
Data giuramento: 23-03-2026
Data sopralluogo: 01-06-2026
Cronologia operazioni peritali:
in data 23/03/2026, lo scrivente CTU, accettato l'incarico, prendeva contatto con il Custode Giudiziario per concordare il primo sopralluogo.
Contestualmente, si attivava per richiedere l'accesso agli atti presso il Comune di Ponteranica (BG), verificare la conformità catastale ed effettuare le ispezioni ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio.
A seguito di reiterati solleciti dello scrivente, in data 22/05/2026 il Custode riusciva a rintracciare il debitore esecutato, fissando il primo accesso all'immobile per il giorno 01/06/2026 alle ore 10:30.
In pari data (01/06/2026), il CTU eseguiva il sopralluogo presso l'immobile sito a Ponteranica (BG), in via Matteotti n. 2, unitamente al Custode, svolgendo le opportune verifiche dello stato dei luoghi (tratta: Alzano Lombardo - Ponteranica - Alzano Lombardo, km 16).
Le difficoltà nel reperire la parte esecutata hanno inevitabilmente differito l'avvio del sopralluogo e i conseguenti riscontri documentali e catastali, riducendo i tempi utili per la stesura della perizia.
Per tali ragioni, lo scrivente formulava istanza di proroga per il deposito dell'elaborato, concessa dal Giudice fino al 31/07/2026 (con rinvio dell'udienza al 03/09/2026, ore 11:10).
Successivamente, in data 15/07/2026, il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponteranica per la disamina delle pratiche edilizie richieste (tratta: Alzano Lombardo - Ponteranica - Alzano Lombardo, km 16).
In data (24/07/2026), il CTU eseguiva un ulteriore sopralluogo presso l'immobile sito a Ponteranica (BG), in via Matteotti n. 2, per ultime verifiche del vano cantina e del box (tratta: Alzano Lombardo - Ponteranica - Alzano Lombardo, km 16).
Sulla base del materiale acquisito e delle risultanze emerse, il sottoscritto provvedeva infine all'ultimazione della relazione peritale.

Beni in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Lotto: 001 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS,
foglio 16, particella 3795, subalterno 5,
scheda catastale: sì,
Via Matteotti n. 2,
piano PT e S1,
Comune Ponteranica (Bg),
categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 111 mq, rendita Euro 400,25

• Millesimi di proprietà di parti comuni: //

• Derivante da:
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/03/1971, prot. n. 000001995;
- SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1985 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 18128
- UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 136 registrato in data 09/01/1986
- COMPRAVENDITA Voltura n. 56180.1/1986 in atti dal 11/02/1992;
- Atto del 30/06/2008 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 49843
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26341.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/07/2008.

• Confini:
Appartamento:
NORD-OVEST con A.U.I., SUD-EST con A.U.I. NORD-EST ed EST prospicente cortile comune, OVEST vano scala comune.
Cantina:
EST, SUD e OVEST: confinante con A.U.I., a NORD: confinante con cortile comune.

• Espropriazioni per pubblica utilità: no

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

Note generali identificazione:
dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali, si rileva che il locale cantina — pur essendo parte integrante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento — non risulta rappresentato nel progetto edilizio originario approvato nel 1968.
Il locale però, figura chiaramente rappresentato nella scheda catastale d'impianto/originaria redatta nel 1971.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS,
foglio 16, particella 3795, subalterno 43,
scheda catastale: sì,
Via Matteotti n. 2,
piano S1,
Comune Ponteranica (Bg),
categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita Euro 32,54

• Millesimi di proprietà di parti comuni: //

• Derivante da:
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 25/05/2015 Pratica n. BG0118483 in atti dal 25/05/2015 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68977.1/2015);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/03/1971, prot. n. 000002033;
- SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1985 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 18128
- UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 136 registrato in data 09/01/1986
- COMPRAVENDITA Voltura n. 56180.1/1986 in atti dal 11/02/1992;
- Atto del 30/06/2008 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 49843
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26341.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/07/2008

• Confini:
NORD, OVEST e SUD: confinante con A.U.I., EST confinante con cortile comune

• Espropriazioni per pubblica utilità: no

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: no.

Note generali identificazione: dalla visura catastale emerge che l'immobile destinato a garage (come indicato nella planimetria) è attualmente censito in Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) anziché nella corretta Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Anche dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana e dal relativo elenco dei subalterni assegnati, il sub. 43 risulta censito con destinazione magazzino.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il comune di Ponteranica fa parte dell'area urbana di prima cintura della città di Bergamo, con la quale confina direttamente sul lato meridionale. Nello specifico, la zona di Via Matteotti è situata nel settore sud-est del territorio comunale, al confine con il quartiere "Valtesse" del Comune di Bergamo. Il tessuto urbanistico è consolidato e a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. L'area presenta un carico di traffico veicolare e un livello di rumorosità significativi, in quanto la viabilità circostante assorbe sia i flussi locali sia il transito di collegamento tra la periferia nord di Bergamo e l'imbocco della Val Brembana. L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra del condominio sito in Via Matteotti n. 2, presenta una pianta regolare caratterizzata da una duplice esposizione angolare, con affacci disposti sui fronti Nord-Est e Sud-Est. I restanti due lati dell'immobile risultano privi di aperture in quanto confinanti internamente con altre unità abitative del medesimo corpo di fabbrica. Fronte Nord-Est: su questo fronte si sviluppano esclusivamente la zona giorno e un locale bagno. Le aperture di questi ambienti affacciano verso l'area esterna/pertinenziale. Data la collocazione al piano terra e la presenza di barriere visive limitrofe (quali recinzioni, alberature o fabbricati prospicienti), la visuale risulta limitata e di tipo prettamente locale, priva di connotazioni panoramiche di rilievo, pur garantendo agli ambienti una sufficiente e costante illuminazione naturale indiretta. Fronte Sud-Est: su questo versante si concentra l'intera zona notte dell'appartamento, composta da due camere da letto dotate di accesso diretto al balcone di pertinenza. L'esposizione garantisce un buon irraggiamento solare diretto nelle ore antimeridiane. Sotto il profilo della panoramicità, l'affaccio di questo fronte prospetta direttamente verso l'area di manovra e il corsello di accesso ai box interrati; la visuale è pertanto ristretta al solo ambito condominiale interno, con un valore paesaggistico nullo e una parziale limitazione della privacy visiva dovuta al potenziale passaggio veicolare e pedonale a livello del piano terra.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico sostenuto 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: Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo, Sorisole, Torre Boldone.
Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo, Colle della Maresana, Centro Parco Cà Matta.
Attrazioni storiche: Complesso monumentale di Ponteranica Alta, Castello della Moretta, Borgo di Rosciano.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus per collegamento con Bergamo (0,15 km), Ingresso A4 Casello di Bergamo (9 km), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (7 km), Stazione FS Bergamo (6 km), Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio (10 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità immobiliare disposta sui piani terra (appartamento) e seminterrato (cantina). Il piano terra ospita l'abitazione, catastalmente composta da: zona giorno open-space (soggiorno con angolo cottura e zona pranzo — si segnala che lo stato di fatto non risulta approvato da alcun titolo edilizio), ripostiglio, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e due balconi (rispettivamente a servizio della zona giorno e della zona notte). Al piano seminterrato si trova la

cantina di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq 122,84
È posto al piano S1 e PT
L'edificio è stato costruito nel 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel //
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2; ha un'altezza utile interna di circa m. PT H. 3,00 m.
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: discreto

Condizioni generali dell'immobile:
A seguito di un attento esame visivo, l'immobile non manifesta dissesti, lesioni o criticità di natura statica e strutturale. Nel complesso, il fabbricato versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione (dovuto anche a recenti opere di manutenzione ordinaria alle facciate), sebbene accusi i normali segni del tempo e richieda alcuni mirati interventi di ripristino ordinario. Sotto il profilo architettonico e costruttivo, l'edificio riflette gli standard della tipologia civile di livello medio-basso. I materiali impiegati e il grado delle finiture interne ed esterne si presentano di qualità ordinaria e senza particolari elementi di pregio, a fronte comunque di una dotazione impiantistica completa, funzionale e rispondente ai requisiti minimi di sufficienza.

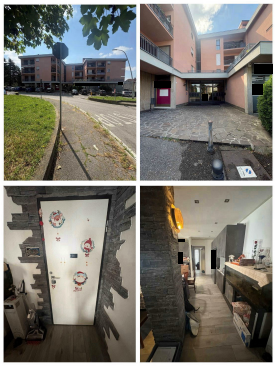
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente accessori: blindato condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: mista battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: Misto ceramica e gres condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: gres per esterno condizioni: discrete

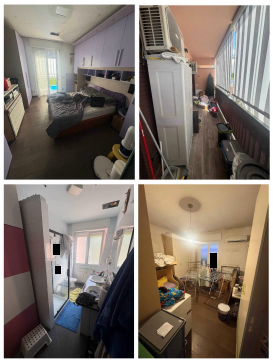
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	Dati non reperiti
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	











AMBIENTE
Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo? NO

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

Garage situato al piano terra del fabbricato, accessibile dall'area cortilizia comune. L'immobile dispone di doppio passo carraio, entrambi attestati su via Matteotti (rispettivamente a nord-est e a nord-ovest dell'edificio).

Superficie complessiva di circa mq 16,00
È posto al piano PT
L'edificio è stato costruito nel 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel //
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2;
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: discreto

Condizioni generali dell'immobile:
Allo stato attuale, l'immobile non presenta criticità statiche o strutturali visibili; si trova in un discreto stato di conservazione e necessita soltanto di interventi di manutenzione ordinaria. Per tipologia costruttiva e materiali impiegati, l'edificio è riconducibile a un livello di pregio medio-basso, caratterizzato da finiture sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: Basculante materiale: lamiera di ferro
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	

Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Numero pratica: 1101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/05/1968 al n. di prot. 1101
Rilascio in data 20/06/1968 al n. di prot. 1101
Abitabilità/agibilità in data 25/03/1971 al n. di prot. 1101

Numero pratica: 4079
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Ampliamento di magazzino e di negozio
Presentazione in data 11/11/1993 al n. di prot. 1323
Rilascio in data 08/08/2002 al n. di prot. 10475
al n. di prot. 10474

Numero pratica: 4093
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Ampliamento negozio
Presentazione in data 27/08/2002 al n. di prot. 10985
Rilascio in data 15/11/2002 al n. di prot. 14395

Numero pratica: 650
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Tinteggiatura facciate come da campionatura allegata, tinteggiatura gronde, balconi, canali, pluviali.
Presentazione in data 23/10/1987
Rilascio in data 09/11/1987 al n. di prot. 6039

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori di manutenzione ordinaria
Per lavori: Manutenzione ordinaria alle facciate
Presentazione in data 14/04/2005 al n. di prot. 4501

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Posizionamento dissuasori in metallo
Presentazione in data 26/04/2005 al n. di prot. 4657

Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Riordino tubazioni fognatura con conseguente rifacimento piazzale

Presentazione in data 14/02/2013 al n. di prot. 1000

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori per opere di manutenzione ordinaria
Per lavori: Sostituzione caldaia a gasolio con caldaia a metano
Presentazione in data 02/08/2010

Numero pratica: 0650/2025/1
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Atto di validazione opere difformi
Per lavori: Validazione difformità condominiali
Presentazione in data 28/02/2025 al n. di prot. 2512
Rilascio in data 17/04/2025 al n. di prot. 4432

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Numero pratica: 1101
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/05/1968 al n. di prot. 1101
Rilascio in data 20/06/1968 al n. di prot. 1101
Abitabilità/agibilità in data 25/03/1971 al n. di prot. 1101

Numero pratica: 4079
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Ampliamento di magazzino e di negozio
Presentazione in data 11/11/1993 al n. di prot. 1323
Rilascio in data 08/08/2002 al n. di prot. 10475
al n. di prot. 10474

Numero pratica: 4093
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Ampliamento negozio
Presentazione in data 27/08/2002 al n. di prot. 10985
Rilascio in data 15/11/2002 al n. di prot. 14395

Numero pratica: 650
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Tinteggiatura facciate come da campionatura allegata, tinteggiatura gronde, balconi, canali, pliviali.
Presentazione in data 23/10/1987
Rilascio in data 09/11/1987 al n. di prot. 6039

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori di manutenzione ordinaria
Per lavori: Manutenzione ordinaria alle facciate
Presentazione in data 14/04/2005 al n. di prot. 4501

Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Riordino tubazioni fognatura con conseguente rifacimento piazzale

Presentazione in data 14/02/2013 al n. di prot. 1000

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori per opere di manutenzione ordinaria
Per lavori: Sostituzione caldaia a gasolio con caldaia a metano
Presentazione in data 02/08/2010

Numero pratica: 0650/2025/1
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Atto di validazione opere difformi
Per lavori: Validazione difformità condominiali
Presentazione in data 28/02/2025 al n. di prot. 2512
Rilascio in data 17/04/2025 al n. di prot. 4432

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (appartamento):
Dal raffronto eseguito tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e lo stato autorizzato derivante dai titoli abilitativi depositati presso il Comune di Ponteranica (BG), sono emerse alcune difformità interne riguardanti la distribuzione degli spazi della zona giorno.
Nello specifico, sono state realizzate le seguenti opere in assenza di idoneo titolo edilizio:

- Demolizione di tramezzature interne → Rimozione del tavolato divisorio originariamente posto tra l'ingresso/corridoio e la zona cucina/soggiorno.
- Fusione degli ambienti → Demolizione della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno, con conseguente creazione di un unico ambiente adibito ad open space.
- Elementi decorativi/strutturali secondari → Realizzazione di giochi di controsoffittatura all'interno della nuova zona giorno.

Regolarizzabili mediante:
L'intervento risulta sanabile tramite la presentazione di una CILA in Sanatoria (o Segnalazione Certificata di Inizio Attività per sanatoria, ove applicabile ai sensi della normativa locale), previa verifica preliminare dei requisiti igienico-sanitari stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Ponteranica.
Descrizione delle opere da sanare:
Le modifiche descritte configurano interventi di manutenzione straordinaria (art. 3, co. 1, lett. b del D.P.R. 380/2001) che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazione della volumetria complessiva.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione	€ 3.500,00
Totale	**€ 3.500,00**

Note conformità Edilizia:
Il totale stimato è da intendersi indicativo e soggetto a preventiva verifica in fase di presentazione della pratica presso gli uffici tecnici del Comune di Ponteranica. L'importo effettivo potrà variare in funzione delle specifiche prescrizioni comunali, dell'eventuale necessità di adeguamenti impiantistici o di verifiche sui requisiti igienico-sanitari (es. altezze minime e rapporti aeroilluminanti).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (cantina):
Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali, si rileva che il locale cantina — pur essendo parte integrante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento — non risulta rappresentato nel progetto edilizio originario approvato nel 1968.
La disamina di tutte le successive pratiche edilizie reperite non ha evidenziato la presenza di varianti depositate o di titoli in sanatoria riferiti a tale vano.
Al fine di inquadrare correttamente la fattispecie, occorre fare riferimento al quadro normativo dell'epoca: L'istituto della variante in corso d'opera è stato formalmente introdotto e normato a livello nazionale soltanto con la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. Legge Bucalossi).
Prima di tale data, la legislazione nazionale non prevedeva un vincolo stringente o una procedura tipizzata per il deposito amministrativo delle varianti distributive di modesta entità eseguite durante il cantiere.
Il locale cantina figura chiaramente rappresentato nella scheda catastale d'impianto/originaria redatta nel 1971. Alla luce della corrispondenza temporale tra la fine dei lavori di costruzione del fabbricato e la prima dichiarazione catastale del 1971, è ragionevole dedurre che la cantina sia stata realizzata contestualmente all'edificio originario. Trattandosi di immobile antecedente al 1977 e in virtù della continuità storica dimostrata dalla planimetria catastale originaria del 1971, la presente difformità è da considerarsi una non-conformità parziale legata all'epoca costruttiva. Oggi, tale fattispecie può essere agevolmente regolarizzata mediante le procedure di sanatoria e regolarizzazione semplificata previste dalla normativa vigente in materia di tolleranze e difformità parziali (con particolare riferimento alle disposizioni introdotte dal D.L. 69/2024 - c.d. "Salva Casa", convertito con L. 105/2024).

Regolarizzabili mediante:
SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica che regolarizza la presenza del locale non rappresentato nel titolo del 1968.

Oneri di regolarizzazione	
	€ 0,00
Totale	

Note conformità Edilizia:
Poiché l'unità immobiliare necessita di regolarizzazione edilizia per le difformità presenti nell'appartamento, è possibile ed opportuno inserire la regolarizzazione del locale cantina all'interno della medesima pratica edilizia (SCIA in Sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001).
Tale accorpamento in un'unica procedura amministrativa consentirà di contenere i costi complessivi, evitando il raddoppio delle sanzioni pecuniarie edittali e dei diritti di segreteria comunali. Pertanto, per l'intero quadro di regolarizzazione (appartamento e cantina), compresi sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e onorari professionali del tecnico incaricato, si stima un costo complessivo a corpo pari a € 3.500,00 computato già per l'appartamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali edilizia:
È stato richiesto l'accesso agli atti per la consultazione dell'intero faldone contenente le pratiche edilizie relative al condominio denominato "Maresana", sito in Via Matteotti n. 2, mediante istanza presentata al competente Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Ponteranica (BG).
Dallo studio della documentazione reperita, sono state estrapolate le sole pratiche di interesse collettivo (riguardanti l'intero fabbricato), le quali sono state descritte ed elencate nella sezione "Pratiche edilizie".
Si precisa che le restanti pratiche presenti nel fascicolo — e non oggetto di menzione — si riferiscono a istanze respinte, licenze non rilasciate o ad interventi di manutenzione straordinaria inerenti esclusivamente singole unità immobiliari estranee alla presente procedura.
Si segnala, inoltre, che già in fase di sopralluogo l'esecutato aveva dichiarato di aver effettuato alcuni interventi in assenza di titolo abilitativo. Tale circostanza trova formale conferma dall'esame della documentazione edilizia

depositata, all'interno della quale non risulta presentata, né autorizzata, alcuna pratica edilizia relativa ai lavori eseguiti nell'appartamento staggiato, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali, si rileva inoltre, che il locale cantina — pur essendo parte integrante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento — non risulta rappresentato nel progetto edilizio originario approvato nel 1968.
La disamina di tutte le successive pratiche edilizie reperite non ha evidenziato la presenza di varianti depositate o di titoli in sanatoria riferiti a tale vano. In data 28/02/2025 (prot. n. 2512) è stata inoltrata la pratica edilizia finalizzata alla validazione delle difformità relative al complesso condominiale.
Dall'analisi documentale e dall'esame degli elaborati grafici allegati alla citata pratica, si rileva che le difformità oggetto di istanza sembrano interessare incrementi di superficie e di volume riferiti al fabbricato nel suo complesso.
Si segnala, tuttavia, l'assenza di una tavola grafica specifica che individui chiaramente l'esatta distribuzione interna dei vani posti al piano sottostrada (PS1).
Ciononostante, nella premessa della documentazione presentata, il progettista specifica espressamente che: «La pratica edilizia in oggetto prevede la validazione delle opere eseguite in fase di costruzione, quali varianti in difformità a quanto licenziato nelle pratiche edilizie sottoelencate» (ovvero i titoli abilitativi già richiamati e dettagliati nella specifica sezione della presente perizia).
Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno effettuare un approfondimento istruttorio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponteranica.
In particolare, occorrerà verificare con il Tecnico Comunale preposto se il perimetro della validazione in esame comprenda e sanifichi anche la formazione dei vani cantina al piano PS1, risultati non dichiarati nella licenza edilizia originaria del 1968.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 24 del 14/07/2025
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	PGT - PdR art. 4.1.4 - Ambito residenziale consolidato
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:	**0,35 mq/mq**
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	Media delle Altezze del fronte 9,00m
Volume massimo ammesso:	/

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 24 del 14/07/2025
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	PGT - PdR art. 4.1.4 - Ambito residenziale consolidato
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:	**0,35 mq/mq**
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	Media delle altezze del fronte 9,00m
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una difformità rispetto alla planimetria originaria depositata e approvata. Nello specifico, si riscontra la demolizione dei tramezzi divisori che originariamente separavano l'ingresso, il soggiorno e la cucina. Tale intervento ha comportato la fusione dei tre ambienti in un unico locale open space.
La modifica non risulta attualmente regolarizzata dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Regolarizzabili mediante: CILA / SCIA in sanatoria (regolarizzazione edilizia) e DOCFA variazione distribuzione interna (regolarizzazione catastale).

Descrizione delle opere da sanare:
Variazione catastale presentata per l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi a seguito di modifiche alla distribuzione interna.
Le opere hanno comportato la demolizione dei divisori non portanti nella zona giorno, con la conseguente fusione dei vani ingresso, soggiorno e cucina in un unico ambiente destinato a open space.
Contestualmente è da aggiornare l'indirizzo da Via Maresana SN a Via Matteotti n. 2.

Oneri di regolarizzazione	
Diritti catastali	€ 140,00
Schede catastali	€ 500,00
Totale	**€ 640,00**

Note conformità Catastale:
Sebbene il locale cantina non sia presente nella Licenza Edilizia originaria del 1968, lo stesso risulta regolarmente rappresentato nella planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dalla visura catastale emerge che l'immobile destinato a garage (come indicato nella planimetria) è attualmente censito in Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) anziché nella corretta Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).
Anche dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana e dal relativo elenco dei subalterni assegnati, il sub. 43 risulta censito con destinazione magazzino.
Contestualmente sono da aggiornare:

- l'indirizzo da Via Maresana SN a Via Matteotti n. 2
- il Piano da T a S1

Regolarizzabili mediante: Istanza di correzione Categoria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Da Cat. C/2 a Cat. C/6

Oneri di regolarizzazione	
Invio Istanza + spese	€ 150,00
Totale	**€ 150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/06/2008 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.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 20/12/1985.
.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioal 30/06/2008.
In forza di Scrittura privata - 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

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/06/2008 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.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioal 20/12/1985.
.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioal 30/06/2008.
In forza di Scrittura privata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 292522.72. Importo capitale: € 146261.36. Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 4 dicembre 2015 al n. 7069 di annotazione ad iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 109750.2. Importo capitale: € 54875.1.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 412327.62. Importo capitale: € 206163.81.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento immobiliare, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: Nell'atto di compravendita del 30/06/2008, Repertorio n. 49843, Raccolta n. 24422, registrato a Bergamo il 11/07/2008 al n. 12134, veniva citato: "- ARTICOLO 5 - GARANZIE La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e la libertà dello stesso da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per: - l'ipoteca a favore del Credito Bergamasco S.p.A. is.tta il 26.10.2002 ai nn. 47110/12738, il cui debito è stato estinto in data odierna e verrà cancellata ai sensi del dl. n. 7/2007. - l'ipoteca legale a favore di Bergamo Esattorie S.p.A. is.tta il 10.1.2007 ai nn. 2341/650, il cui debito è stato estinto in data 26.6.2008 e - il pignoramento a favore di Credito Bergamasco S.p.a. tr.tto il 25.2.2008 ai nn. 13617/8535, ordinato di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo in data odierna. Garantisce, altresì, di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa o imposta, comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente fino ad oggi dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto. Garantisce, infine, di avere regolarmente corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari sia straordinari, impegnandosi al versamento di quelli eventualmente ad oggi dovuti.".

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: Dalla data della certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini (20/02/2026) al 24/06/2026, non risultano iscritte o trascritte ulteriori formalità..

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 292522.72. Importo capitale: € 146261.36. Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 4 dicembre 2015 al n. 7069 di annotazione ad iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 109750.2. Importo capitale: € 54875.1.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 412327.62. Importo capitale: € 206163.81.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento immobiliare, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: Nell'atto di compravendita del 30/06/2008, Repertorio n. 49843, Raccolta n. 24422, registrato a Bergamo il

11/07/2008 al n. 12134, veniva citato: "- ARTICOLO 5 - GARANZIE La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e la libertà dello stesso da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per: - l'ipoteca a favore del Credito Bergamasco S.p.A. is.tta il 26.10.2002 ai nn. 47110/12738, il cui debito è stato estinto in data odierna e verrà cancellata ai sensi del dl. n. 7/2007. - l'ipoteca legale a favore di Bergamo Esattorie S.p.A. is.tta il 10.1.2007 ai nn. 2341/650, il cui debito è stato estinto in data 26.6.2008 e - il pignoramento a favore di Credito Bergamasco S.p.a. tr.tto il 25.2.2008 ai nn. 13617/8535, ordinato di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo in data odierna. Garantisce, altresì, di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa o imposta, comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente fino ad oggi dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto. Garantisce, infine, di avere regolarmente corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari sia straordinari, impegnandosi al versamento di quelli eventualmente ad oggi dovuti.".

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: Dalla data della certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini (20/02/2026) al 24/06/2026, non risultano iscritte o trascritte ulteriori formalità..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2563.28.
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: 13288.3. Il totale di € 13.288,30 deriva da: - € 8.222,25 - saldo residuo esercizio straordinario facciate; - € 2.502,76 - saldo residuo esercizio 2024/2025; - € 2.563,28 - saldo rate esercizio 2025/2026.

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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere quanto esposto nella voce spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia del "Corpo A".

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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza: I parametri dimensionali relativi all'unità abitativa sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Ponteranica. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale - appartamento PT	sup lorda di pavimento	98,48	1,00	98,48
Residenziale - balconi PT	sup lorda di pavimento	21,46	0,33	7,08
Residenziale - cantina PS1	sup lorda di pavimento	2,90	0,33	0,96
Totale		**122,84**		**106,52**

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 - 2025
Zona: Ponteranica
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1100 €/mq
Valore di mercato max (€/mq): 1300 €/mq

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza: I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Ponteranica. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni). Valore box con accesso esterno -----> 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale - box al PS1	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
Totale		**16,00**		**8,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 - 2025
Zona: Ponteranica
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Box
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 €/mq
Valore di mercato max (€/mq): 930 €/mq

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

La stima è stata condotta attraverso il metodo comparativo, basato sui correnti valori di mercato di beni analoghi per tipologia, stato conservativo, caratteristiche costruttive, ubicazione e vetustà. Nello specifico, la determinazione del valore ha tenuto conto delle seguenti condizioni, caratteristiche e limitazioni intrinseche ed estrinseche del cespite: a) stato di fatto e di diritto: l'immobile è stato valutato nella consistenza e nella situazione giuridica in cui attualmente si trova; b) consistenza e dotazioni: sono state considerate la superficie lorda dell'unità, le relative pertinenze e le dotazioni accessorie; c) parametri dimensionali e regolarità: le superfici sono state rilevate e verificate in sede di sopralluogo, riscontrandone la conformità con i progetti approvati depositati presso il Comune di Ponteranica; d) contesto e morfologia: sono stati valutati la localizzazione (zona), la qualità del contesto urbano circostante, nonché la conformazione e le dimensioni complessive del fabbricato; e) accessibilità e servizi: si è tenuto conto della posizione rispetto al centro cittadino e del livello di infrastrutture e servizi offerti dal territorio; f) epoca di costruzione: è stata considerata la vetustà del fabbricato e il relativo deprezzamento temporale; g) stato manutentivo e impianti: sono stati analizzati lo stato di conservazione e d'uso, la qualità dei materiali costruttivi, il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti tecnologici in dotazione; h) esposizione e orientamento: sono state valorizzate l'illuminazione naturale, l'orientamento e la panoramicità del cespite.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Ponteranica;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate - Immobiliare.it - Borsino immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Prezzo medio di vendita al mq. =;
Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.899,40.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale - appartamento PT	98,48	€ 1.450,00	€ 142.796,00

Residenziale - balconi PT	7,08	€ 1.450,00	€ 10.266,00
Residenziale - cantina PS1	0,96	€ 1.450,00	€ 1.392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.454,00
Appartamento oggetto di recenti lavori di ristrutturazione aumento del 10.00%			€ 15.445,40
Valore corpo			€ 169.899,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.899,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.899,40

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ponteranica (BG), Via Matteotti n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.600,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale - box al PS1	8,00	€ 1.450,00	€ 11.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.600,00
Valore corpo			€ 11.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	106,52	€ 169.899,40	€ 169.899,40
Identificativo corpo: B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso	8,00	€ 11.600,00	€ 11.600,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 27.224,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.290,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.984,49

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 149.984,49**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

ALLEGATO A1_visura sub. 5
ALLEGATO A2_visura sub. 43
ALLEGATO B1_elaborato planimetrico
ALLEGATO B2_elenco subalterni
ALLEGATO B3_planimetria sub. 5
ALLEGATO B4_planimetria sub. 43
ALLEGATO C_certificato contestuale di residenza e stato civile
ALLEGATO D1_fotografie+planimetrie sub. 5
ALLEGATO D2_fotografie+planimetria sub. 43
ALLEGATO E_pratiche edilizie
ALLEGATO F_spese condominiali
ALLEGATO G_ispezione ipotecaria al 24.06.2026
ALLEGATO H_scheda dicontrollo
ALLEGATO I_quadro tipo di identificazione catastale
immobiliare_succinta_251_60-2026
immobiliare_dichiarazione_trasmissione_251_60-2026

Bergamo, 27/07/2026

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli