PROT. COMMESSA

625x25

PROCESSO PROGETTUALE

PERIZIA DI STIMA



RELAZIONE PERITALE

stima immobiliare analitica

Comune	Ponte San Pietro (BG)
indirizzo	Via Don Gian Battista Lombardi n. 24
committente	Procedura di eredità giacente Tribunale di Bergamo: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021

	eseguito	verificato	approvato
documento	x	x	x
data	gennaio 2026		
nome file	625x25 relazione perizia di stima		

ARKITRAMA
associati · architettura e ingegneria

architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

sommario

premessa e incarico ..... pag. 3
identificazione dei cespiti immobiliari ..... pag. 4
caratteristiche di zona e collegamenti ..... pag. 5
descrizione cespite n°1 ..... pag. 5
descrizione cespite n°2 ..... pag. 10
coerenza tra situazione catastale e stato di fatto ..... pag. 12
conformità edilizia ..... pag. 13
dati metrici ..... pag. 14
analisi della commerciabilità ..... pag. 14
analisi estimativa ..... pag. 15
giudizio di stima ..... pag. 19
conclusioni ..... pag. 20
allegati ..... pag. 21

premessa e incarico

Il sottoscritto arch. Miriam Cortinovis, C.F. [redacted] con studio in Vertova (BG) in Vicolo Boesi n. 5 ed in Castione della Presolana (BG), Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1157, ha provveduto, in qualità di perito estimatore in forza dell'incarico conferito dal Tribunale di Bergamo il 14 ottobre 2025, alla redazione della stima del patrimonio immobiliare facente capo all'eredità giacente del sig. [redacted] (provvedimento n. 2430 / 2021 V.G.).

La presente perizia è stata redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate:

- in occasione del sopralluogo effettuato;
- sulla base della documentazione reperita;

ed è mirata alla descrizione e alla valutazione dello stato di fatto dei beni immobili facenti parte della massa ereditaria del sig. [redacted] in particolare dell'appartamento sito nel condominio denominato Herni2 in Via Don Gian Battista Lombardi n°24 a Ponte San Pietro (BG), con relativa cantina di pertinenza e porzione di giardino(*)
al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come valore ordinario di compravendita tra parti consapevoli e non condizionate, alla data della stima.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione della presente perizia sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

a) reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo sugli immobili in oggetto;
b) sopralluogo con rilievo fotografico in data 12/11/2025;
c) ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elenco immobili, delle planimetrie catastali e delle relative visure;
d) verifica della corrispondenza catastale;
e) ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo;
f) verifica della corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzatorio.

g) verifica della presenza di Attestato di Prestazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED;
h) determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e delle tavole in scala 1:100 delle pratiche edilizie autorizzate;
i) analisi della commerciabilità del bene;
j) definizione del coefficiente globale unico come prodotto dei diversi coefficienti;
k) determinazione del valore medio di riferimento ottenuto dall'indagine di mercato come media aritmetica dei valori massimi e minimi individuati analizzando più enti di riferimento;
l) giudizio di stima con determinazione del valore immobiliare moltiplicando il coefficiente globale per il valore medio di riferimento;
m) determinazione dell'entità della quota riferita al sig. [redacted] delle spese anticipate dai condomini ai fini di ristrutturazione dell'immobile nel corso degli anni 2021-2023 e della gestione delle parti comuni fino alla data del 20 febbraio 2025;
n) determinazione del valore di liquidazione.

* * *

identificazione dei cespiti immobiliari

Oggetto della presente perizia risultano essere due cespiti costituiti da:

- **Cespite n.1**: appartamento sito nel condominio denominato Herni2 in Via Don Gian Battista Lombardi n°24 a Ponte San Pietro (BG), al piano rialzato con relativa cantina di pertinenza al piano seminterrato;
- **Cespite n.2**: porzione di giardino (*) posto nell'area esterna della palazzina.

(*) Si fa presente come, in luogo della porzione di giardino originaria di pertinenza esclusiva all'appartamento in oggetto, sia stata creata un'unica area esterna alla palazzina comune a tutti gli appartamenti che comprende n. 2 accessi carrali (entrata e uscita), un accesso pedonale oltre ad un corsello distributivo che collega gli accessi a n. 6 nuovi posti auto, ognuno dei quali attribuiti ad ogni appartamento oltre ad aree a verde. Come descritto più avanti, si renderà necessario un successivo aggiornamento catastale al fine di regolarizzare la nuova situazione delle aree esterne.

* * *



caratteristiche della zona e collegamenti

Il Comune di Ponte San Pietro è situato nell'area nord-occidentale della pianura bergamasca. Il territorio comunale si colloca sulla sponda destra del fiume Brembo, a circa 6 km a ovest del capoluogo Bergamo, con cui intrattiene stretti rapporti funzionali, economici e infrastrutturali.

Il centro abitato si sviluppa in un contesto prevalentemente pianeggiante, con altimetria media di circa 216 m s.l.m., ed è inserito in un'area urbanizzata continua che comprende i comuni limitrofi di Curno, Mozzo, Presezzo e Locate di Ponte San Pietro.

Dal punto di vista infrastrutturale, il Comune risulta ben collegato:

- è attraversato dalla Strada Statale SS 342 Briantea, asse viario di collegamento tra Bergamo e la Brianza;
- è servito dalla linea ferroviaria Bergamo–Lecco, con stazione ferroviaria in ambito comunale;
- presenta facile accesso alla rete autostradale (A4 Milano–Venezia) tramite i caselli di Dalmine e Bergamo.

Sotto il profilo urbanistico, Ponte San Pietro presenta un tessuto edilizio eterogeneo, costituito da:

- un nucleo storico di origine antica, sviluppatosi in prossimità del ponte sul fiume Brembo;
- zone residenziali di espansione di epoca prevalentemente novecentesca e contemporanea;
- aree a destinazione produttiva e artigianale, collocate principalmente ai margini del centro abitato.

* * *

descrizione cespite n. 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Ponte San Pietro (BG), in via Don Gian Battista Lombardi n°24, in contesto prevalentemente residenziale, posto in posizione prossima al centro del paese e ben collegato alla viabilità principale e ai servizi di quartiere.

L'ambito di P.G.T. è quello residenziale in assenza di vincoli particolari e in classe di sensibilità paesistica media.

L'appartamento è inserito in una palazzina di origine storica, edificata presumibilmente nei primi anni del '900, composta da n.6 unità immobiliari e recentemente oggetto di intervento di ristrutturazione integrale delle parti comuni esterne mediante Superbonus 110%, Bonus Facciate 90% e Opere Ristrutturazione 50% eseguito negli anni 2021–2023.

La palazzina è distribuita su tre piani fuori terra e un piano seminterrato: al piano seminterrato sono alloggiate le cantine e ai tre piani fuori terra vi sono due appartamenti per piano distribuiti da un vano scala centrale, oggetto anche questo di ristrutturazione.

Inquadramento e distribuzione interna

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato, con accesso a sinistra rispetto all'ingresso del vano scala comune.

L'appartamento si compone di:

- ampio disimpegno centrale;
- due camere da letto;
- un bagno;
- ampia zona giorno, composta da soggiorno dotato di camino e cucina.

La distribuzione interna risulta funzionale ma tipica dell'epoca di costruzione.

Stato di conservazione

L'appartamento, internamente, si presenta in scarso stato di conservazione, essendo rimasto pressoché allo stato originario.

All'interno sono tuttora presenti arredi e mobilio datati, da considerarsi da smaltire.

Di particolare interesse risultano invece i pavimenti originali in cementine caratterizzate da diversi motivi ornamentali, che appaiono potenzialmente recuperabili nell'ambito di un intervento di ristrutturazione.

Gli elementi rinnovati risultano essere gli infissi esterni e i sistemi oscuranti oltre ad alcuni impianti sotto descritti.

Impianti e dotazioni

Durante i lavori di riqualificazione energetica l'unità immobiliare è stata dotata di una serie di sistemi impiantistici:

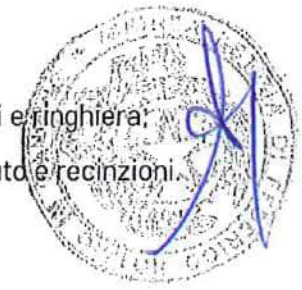
- installazione di caldaia a condensazione;
- impianto di riscaldamento con tubazioni a vista dalla caldaia ai termosifoni che sono rimasti quelli originali in ghisa;
- scaldaacqua istantaneo;
- impianto citofonico;
- predisposizione impianto a gas;
- predisposizione impianto acqua (nuovo contatore);

- predisposizione impianto elettrico con nuovo contatore elettrico autonomo.

Interventi sulle parti comuni e componenti rinnovate

Nel corso dei lavori di riqualificazione eseguiti, sfruttando come anticipato varie tipologie di bonus edilizi, sono stati rinnovati:

- la copertura con rifacimento completo orditura lignea, cordoli perimetrali, nuovo manto in tegole omega 10 con nuovo lucernario di accesso, nuovi comignoli e lattonerie e nuova linea vita;
- le facciate con applicazione di cappotto in EPS sp. 12 cm e finitura acrilsilossanica;
- l'estradosso dell'ultima soletta della palazzina e l'intradosso del piano terra verso le cantine con applicazione di isolamento (sp. 20 e 10 cm);
- i serramenti esterni realizzati in alluminio completi di persiane in alluminio a lamelle orientabili;
- le piane esterne;
- i balconi, con nuova pavimentazione in gres porcellanato e parapetti in ferro verniciato;
- la porta blindata di ingresso dell'appartamento;
- nuove caldaie a condensazione e nuovi scaldaacqua istantanei autonomi per ogni appartamento compresi i tubi di distribuzione del riscaldamento ai termosifoni esistenti;
- impianto citofonico;
- predisposizioni impiantistiche elettriche con contatori autonomi;
- spostamento esterno dei contatori acqua e nuovi contatori;
- nuovi impianti gas;
- il vano scala comune, con scala principale in pietra e tinteggiature di pareti e ringhiera;
- tutte le aree esterne di pertinenza alla palazzina compresi accessi, posti auto e recinzioni.



Cantina pertinenziale

Dal vano scala si accede allo scantinato, ove sono collocate le cantine di pertinenza delle singole unità. La cantina abbinata all'appartamento in oggetto è posta al di sotto della zona giorno e risulta rimasta allo stato originario (ad eccezione dell'isolamento posto a soffitto verso l'appartamento), il pavimento è in battuto di cemento, e pareti parzialmente intonacate; si rileva la presenza di mobilio da sgomberare e non si rileva la presenza di impianti se non per un cavo volante per fornire illuminazione provvisoria.

Non è stato possibile accedere fisicamente alla cantina; tuttavia la stessa è stata visionata indirettamente tramite le due finestrelle alte affacciate sul giardino esterno. Tale circostanza non

incide in modo significativo sulla valutazione estimativa, trattandosi di locale accessorio privo di finiture.

Situazione catastale

Quanto stimato è censito ad oggi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Ponte San Pietro con i seguenti dati:

- Sezione Urbana: PO
- Foglio: 3
- Particella: 729
- Subalterno: 1
- Categoria catastale: A/4 – Abitazioni di tipo popolare
- Classe: 3
- Consistenza: 4 vani
- Superficie catastale totale: 99 m²
- Totale escluse aree scoperte: 90 m²
- Rendita catastale: Euro 206,58

L'unità è dotata quindi di autonoma identificazione catastale e rendita propria.

Ultima variazione

-Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni precedenti:

-Variazione del 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario

-Voltura n.1861.1/2001 - Pratica n. 172072 in atti dal 13/06/2001 per vendita

-Impianto meccanografico del 30/06/1987

I dati anagrafici di intestazione dati sono derivanti da atto del 22/12/1965 Pubblico ufficiale BULLA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 8622 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 93 registrato in data 10/01/1966 - VENDITA.

Situazione concessoria

La palazzina è sicuramente stata costruita in epoca ante '67 con primo accatastamento risalente al 1939 che risulta essere quello attualmente esistente, si presume quindi un'epoca edificatoria di primo Novecento, anche per la tipologia edilizia.



Sull'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta esserci una licenza a costruire originaria e nel tempo non sembrano essere stati eseguiti interventi se non quello di efficientamento sismico ed energetico risalente agli anni 2021-2023 e successiva sistemazione delle aree esterne.
Le pratiche di riferimento di tali lavorazioni e quindi le ultime a cui ci si riferirà al fine di stabilire la conformità edilizia ed urbanistica dell' immobile sono:

- SCIA – Manutenzione straordinaria per efficientamento energetico dell'edificio con interventi su facciate e copertura oltre che sulle unità abitative.
  - P.E. 93/2021 n. protocollo 32965 del 09/12/2021
- CILA SUPERBONUS 110%
  -Cod. istanza c_g856-11950, depositata in data 09/12/2021, prot. N.32964
- SCIA IN VARIANTE A SCIA ORIGINARIA – Manutenzione straordinaria per opere esterne (e interne riferite ad altra unità immobiliare) consistenti in realizzazione nuovi parcheggi nell'area di proprietà del condominio e definizione della viabilità esterna intorno al fabbricato, attraverso la formazione di due nuovi accessi carrali.
  - P.E. n.° 75/2023 n. protocollo 26.268 del 10.10.2023

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, con presenza di arredi e mobilio di vecchia data, da considerarsi da smaltire.
Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

Attestato di prestazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. è emersa la presenza di Attestato di prestazione energetica riferito all'unità abitativa in oggetto registrato con il n. 1617000026224 del 17/06/2024 a firma del geom. Amedeo Baronchelli.
Dall'Attestato di Prestazione Energetica l'unità risulta in classe energetica A2.

Provenienza

Quanto è stimato è di proprietà del defunto sig. [redacted] in forza dell'atto del 22/12/1965, Pubblico ufficiale BULLA, Sede BERGAMO (BG), Repertorio n. 8622 – UR, Sede BERGAMO (BG), Registrazione n. 93 registrato in data 10/01/1966 con acquisto da [redacted] con sede in Ponte S. Pietro (atto non verificato ma dato desunto da banca dati Direzione

Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio -Servizi Catastali, ci si riserva di fare richiesta presso l'archivio notarile di Bergamo dell'atto originario).

Gravami

Fino alla data del 21 novembre 2025, sul bene sopra descritto non sono state formalità pregiudizievoli.

* * *

descrizione cespite n. 2

Aree esterne e posti auto

La palazzina prima delle lavorazioni rientranti nelle pratiche edilizie di cui al paragrafo precedente era dotata di un'area pertinenziale esterna con un unico accesso pedonale centrale su via Don Gian Battista Lombardi comune ed una suddivisione in lotti di pertinenza dei singoli appartamenti.
Il lotto destinato a seminativo arboreo di pertinenza dell'appartamento oggetto di perizia era il primo entrando dall'accesso comune appena sulla sinistra, fronteggiante proprio l'appartamento.
In fase di sopralluogo si è potuto constatare che la situazione risulta essere stata modificata come da concessione richiesta al Comune:

- realizzazione di un accesso (ingresso carrabile) su via Don Gian Battista Lombardi posto sul lato destro della palazzina;
- realizzazione di un accesso (uscita carrabile) su via Don Gian Battista Lombardi posto sul lato sinistro della palazzina che ingloba anche uno spazio di deposito dei rifiuti e un vano contatori;
- realizzazione di un accesso pedonale centrale sempre su via Don Gian Battista Lombardi che conduce direttamente al vano scala distributivo.

Il doppio accesso consente la circolazione interna delle autovetture e l'accesso all'area di parcheggio posta sul retro del fabbricato, ove sono presenti

- n. 6 posti auto.

Il posto auto assegnato all'unità oggetto di perizia è identificato come il primo a destra sul retro della palazzina posto parallelo alla palazzina stessa, quindi il terzo da destra (si veda planimetria allegata). Le aree esterne risultano pavimentate in autobloccanti, con le porzioni rimanenti sistemate a verde, le recinzioni sono metalliche a disegno semplice su muretti in cemento armato.

In sintesi: originariamente gli spazi esterni erano suddivisi in orti e giardinetti pertinenziali alle singole unità e un marciapiede comune; con l'ultima pratica edilizia è stata invece realizzata un'unica area esterna comune, con assegnazione di un posto auto a ciascun appartamento.

Situazione catastale

Si segnala che, alla data del sopralluogo, non risulta ancora effettuato l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale della Palazzina e dell'estratto mappa in quanto ad oggi non è stato possibile sostenere da parte dei condomini i costi necessari alla fusione dei mappali delle diverse proprietà in un'unica area comune esterna alla palazzina.

Ad oggi i dati catastali riferiti alla porzione di area esterna a verde di proprietà del sig. [redacted] restano quelli originari: Catasto Terreni

- Foglio: 1
- Mappale: 1320
- Qualità: Seminativo arboreo
- Classe: 2
- Superficie: 00.65 are
- Reddito dominicale: Euro 0,39
- Reddito agrario: Euro 0,45

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/06/1988 così come i dati anagrafici di intestazione.

Situazione concessoria

La pratica di riferimento inerente le aree esterne della palazzina è solo l'ultima variante protocollata presso l'ufficio tecnico del comune di Ponte S.Pietro:

- SCIA IN VARIANTE A SCIA ORIGINARIA – Manutenzione straordinaria per opere esterne (e interne riferite ad altra unità immobiliare) consistenti in realizzazione nuovi parcheggi nell'area di proprietà del condominio e definizione della viabilità esterna intorno al fabbricato, attraverso la formazione di due nuovi accessi carrali.
  - P.E. n.° 75/2023 n. protocollo 26.268 del 10.10.2023

Stato di occupazione

Area libera.

Attestato di prestazione energetica

Bene non soggetto ad obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica.

Provenienza

Quanto è stimato è di proprietà del defunto sig. [redacted] in forza dell'atto del 22/12/1965, Pubblico ufficiale BULLA, Sede BERGAMO (BG), Repertorio n. 8622 – UR, Sede BERGAMO (BG), Registrazione n. 93 registrato in data 10/01/1966 con acquisto da
con sede in Ponte S. Pietro (atto non verificato ma dato desunto da banca dati Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio -Servizi Catastali, ci si riserva di fare richiesta presso l'archivio notarile di Bergamo dell'atto originario).

Gravami

Fino alla data del 21 novembre 2025, sul bene sopra descritto non sono state formalità pregiudizievoli.

* * *

coerenza tra situazione catastale e stato di fatto

Sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione catastale visionata, si rileva che la consistenza, la destinazione d'uso e la tipologia dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati (Sezione Urbana PO, Foglio 3, Particella 729, Subalterno 1) risultano sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto riscontrato in loco, in relazione alla categoria catastale A/4, alla consistenza di 4 vani e alla superficie catastale dichiarata pari a 99 m².

La distribuzione interna dell'appartamento, seppur caratterizzata da finiture e impianti risalenti all'epoca originaria, rispecchia l'impostazione tipologica di un'unità abitativa civile, senza evidenza di cambi di destinazione d'uso o ampliamenti non rappresentati catastalmente, per quanto verificabile mediante ispezione visiva.

Per quanto concerne la porzione di area esterna censita al Catasto Terreni (Foglio 1, mappale 1320), la stessa risulta catastalmente qualificata come seminativo arboreo, mentre di fatto era in origine utilizzata quale area a verde/giardino pertinenziale inserita nel contesto del fabbricato residenziale. Tale differenza è riconducibile alla mancata variazione catastale conseguente alla trasformazione funzionale dell'area, e non incide sulla consistenza dell'unità abitativa principale.



Si evidenzia inoltre che non esiste un elaborato planimetrico catastale dell'intero complesso e l'estratto mappa non risulta essere aggiornato, in quanto non è stata completata la fusione dei mappali relativi alle aree esterne comuni per creare un'unica area esterna adibita a posti auto, aree a verde e corselli/marciapiedi; tale circostanza, già segnalata, non pregiudica l'identificazione catastale dell'unità immobiliare, ma sarà necessario un successivo aggiornamento catastale in caso di trasferimento o regolarizzazione complessiva del compendio (tra gli allegati compaiono anche i preventivi redatti al fine di regolarizzare la situazione).

In conclusione, allo stato degli atti e delle verifiche eseguite, non emergono difformità catastali sostanziali tali da compromettere l'identificazione del bene o la sua valutazione estimativa.

* * *

conformità edilizia

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione disponibile e sulla base delle informazioni acquisite, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta interessato, negli anni recenti, da pratiche edilizie regolarmente presentate al Comune di Ponte San Pietro, riferite a interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione delle parti esterne comuni.

In particolare, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA – Manutenzione straordinaria per efficientamento energetico dell'edificio con interventi su facciate e copertura oltre che sulle unità abitative.
  - P.E. 93/2021 n. protocollo 32965 del 09/12/2021
- CILA SUPERBONUS 110%
  -Cod. istanza c_g856-11950, depositata in data 09/12/2021, prot. N.32964
- SCIA IN VARIANTE A SCIA ORIGINARIA – Manutenzione straordinaria per opere esterne (e interne riferite ad altra unità immobiliare) consistenti in realizzazione nuovi parcheggi nell'area di proprietà del condominio e definizione della viabilità esterna intorno al fabbricato, attraverso la formazione di due nuovi accessi carrali.
  - P.E. n.° 75/2023 n. protocollo 26.268 del 10.10.2023

Gli interventi autorizzati con le suddette pratiche edilizie hanno riguardato esclusivamente le parti comuni e gli elementi esterni del fabbricato, quali facciate, copertura, serramenti esterni, balconi, opere connesse all'efficientamento energetico, e ridistribuzione delle aree di pertinenza esterne risultando coerenti con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di perizia, la stessa non risulta interessata da interventi edilizi interni recenti soggetti a titolo abilitativo permanendo nella configurazione distributiva originaria, fatto salvo l'adeguamento di alcuni impianti tecnologici, effettuato senza modifiche planimetriche o di destinazione d'uso.

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi sopra indicati per quanto attiene alle opere esterne e alle parti comuni del fabbricato.

Si ribadisce che, alla data del sopralluogo, non risultano ancora aggiornati l'elaborato planimetrico catastale dell'intero complesso immobiliare e l'estratto mappa, in quanto non è stata completata la fusione dei mappali relativi alle aree esterne comuni, per le motivazioni economiche già indicate.

A livello edilizio comunque lo stato di fatto è conforme a quanto autorizzato.

* * *

dati metrici

Destinazione	Superficie effettiva lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie virtuale arrotondata
Appartamento piano rialzato	89,00 mq	1	89,00 mq
Balconi	5,20 mq	0,30	1,56 mq
Cantina	30,65 mq	0,25	7,66 mq
Posto auto esterno	12,50 mq	0,20	2,50 mq
	TOTALE		**100,72 mq**

Ai fini della stima del compendio verrà utilizzato il valore di Superficie virtuale di 100,72 mq

* * *

analisi della commerciabilità

L'immobile oggetto di perizia presenta una commerciabilità medio-bassa, influenzata da una combinazione di elementi positivi e negativi.

Tra gli aspetti favorevoli si evidenziano:

- l'ubicazione in zona residenziale prossima al centro del Comune di Ponte San Pietro, ben servita e facilmente accessibile;

- il comune è dotato di servizi pubblici e infrastrutture di interesse collettivo (scuole, impianti sportivi, strutture sanitarie, attività commerciali di vicinato), che contribuiscono a rendere l'area appetibile sotto il profilo residenziale;
- in ambito immobiliare, Ponte San Pietro si configura come un mercato di tipo residenziale periurbano, con valori medi inferiori rispetto al capoluogo Bergamo ma sostenuti dalla buona accessibilità, dalla presenza dei servizi e dalla prossimità ai principali poli produttivi della provincia;
- l'inserimento in una palazzina storica recentemente ristrutturata nelle parti comuni mediante interventi agevolati bonus edilizi, con conseguente miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro e dell'immagine complessiva del fabbricato;
- la presenza di posto auto assegnato all'interno dell'area comune;
- la dotazione di balconi rinnovati, porta blindata e serramenti esterni di recente installazione;
- la presenza di pavimentazioni storiche in cementine, di potenziale pregio, suscettibili di recupero.

Tra gli elementi penalizzanti si rilevano:

- lo scarso stato manutentivo interno dell'unità abitativa, che richiede interventi di ristrutturazione significativi;
- la presenza di mobilio da smaltire, con conseguenti costi aggiuntivi;
- l'assenza di interventi di rinnovamento degli impianti interni, ad eccezione delle dotazioni minime già descritte;
- la categoria catastale A/4, generalmente meno appetibile per il mercato rispetto alle categorie di tipo civile (A/2 o A/3);
- la mancata completa regolarizzazione catastale delle aree esterne comuni;
- la collocazione al piano rialzato, che può risultare meno attrattiva per una parte della domanda.



Alla luce di quanto sopra, l'immobile risulta commerciabile, ma con tempi di collocamento sul mercato potenzialmente superiori alla media, e con una probabile necessità di applicare un ribasso rispetto ai valori medi di zona per immobili in buono stato, è pur vero che uno dei condomini ha già espresso interesse all'acquisto pertanto potrebbe essere assegnato in tempi brevi.

* * *

analisi estimativa

Definizione del coefficiente globale unico

Ai fini della valutazione estimativa, si procede alla determinazione di un coefficiente globale unico (CGU), inteso come prodotto dei coefficienti correttivi relativi alle principali caratteristiche dell'immobile, al fine di adeguare il valore unitario di mercato di riferimento.

Si propone il seguente coefficiente globale unico pari a 0,64, determinato in via sintetica e prudenziale, tenendo conto dei seguenti fattori:

- stato manutentivo interno scadente;
- necessità di ristrutturazione integrale dell'unità;
- posizione al piano rialzato;
- categoria catastale A/4;
- presenza di pertinenze e migliorie esterne rinnovate (fattore parzialmente compensativo).

Il coefficiente sopra indicato risulta coerente con i criteri estimativi comunemente adottati nelle perizie giudiziarie per immobili analoghi, e consente di esprimere in modo equilibrato l'incidenza complessiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sulla sua commerciabilità.

Determinazione del valore unitario €/m² mediante coefficiente globale unico

Per la stima dell'unità immobiliare si è fatto riferimento al metodo sintetico–comparativo, assumendo quale base un valore unitario di mercato ordinario riferito ad immobili residenziali di analoga tipologia, ubicazione e superficie, in condizioni manutentive normali, desunto da fonti di mercato(**) e dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il Comune di Ponte San Pietro, zona residenziale centrale; tale valore viene corretto mediante coefficiente globale unico pari a 0,64, determinato precedentemente in funzione dello stato manutentivo, del piano, della categoria catastale e delle condizioni complessive del bene e moltiplicato per la Superficie effettiva al fine di determinare il più probabile Valore di mercato prudenziale.

Riassumendo:

- Valore unitario ordinario di riferimento: € 1.366,00/m²
- Valore unitario corretto applicando il coefficiente globale unico (CGU = 0,64):
  $1.366{,}00\ €/m^2 \times 0{,}64 = 874{,}24\ €/m^2$



- Superficie di riferimento: 100,72 m²
- Valore di mercato prudenziale: € 88.053,45

(**) Tabella riassuntiva fonti di mercato

Immobile	nuovi e/o ristrutt. euro/mq		da ristrutturare o normale euro/mq		valore medio euro/mq
Fonti e note	min	max	min	max	
OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025 B2-zona centrale, abitazioni civili(*), stato conservativo normale (assunto come media tra tipologia (*in effetti abitazioni di tipo economico) e stati possibili			€ 1.100	€ 1.600	€ 1.350,00
Borsino immobiliare della Provincia di Bergamo 2025 zone centrali – qualità nella media			€ 1.181,00	€ 1.466,00	€ 1.323,00
Valore Casa &terreni -osservatorio immobiliare 2024 centro	€ 2.300,00	€ 2.500,00	€ 400,00	€ 500,00	€ 1.425,00
Valore medio					**€ 1.366,00**

* * *

* * *

* * *

Tabella analitica dei coefficienti correttivi

Fattore correttivo	Valutazione	Coefficiente
Ubicazione (zona semicentrale)	nella media	1,00
Grado di commerciabilità	normale	1,00
Tipologia edilizia (fabbricato storico)	neutra	1,00
Piano (rialzato) senza ascensore	penalizzante	0,85
Stato manutentivo interno	scadente	0,80
Stato parti comuni	ottimo	1,00
Categoria catastale A/4	abitazioni popolari	0,90
Classe energetica	A2	1,05
Presenza posto auto	valorizzante	1,05
Regolarità catastale aree comuni	parziale	0,95

Coefficiente globale unico (prodotto dei fattori):

$$1{,}00 \times 1{,}00 \times 1{,}00 \times 0{,}85 \times 0{,}80 \times 1{,}00 \times 0{,}90 \times 1{,}05 \times 1{,}05 \times 0{,}95 \approx \mathbf{0{,}64}$$

Il coefficiente risulta coerente con le condizioni complessive dell'immobile e con i criteri estimativi comunemente adottati in ambito giudiziario.

Superficie di riferimento

La superficie assunta ai fini estimativi è la superficie commerciale, determinata mediante ragguaglio delle superfici principali e accessorie, pari complessivamente a:

Superficie commerciale: **100,72 m²**

Calcolo del valore di mercato

Descrizione	Valore
Valore unitario corretto	€/m² 874,24
Superficie commerciale	100,72 m²
Valore dell'unità abitativa	**€ 88.053,45**

Valutazione complessiva

Tenuto conto:

- dello stato manutentivo interno scadente;
- della necessità di interventi di ristrutturazione;
- della presenza di pertinenze (cantina e posto auto assegnato);
- del contesto condominiale riqualificato;

il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale può essere arrotondato a:

Valore finale stimato

Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)

* * *

giudizio di stima

Il valore sopra determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della stima, indipendentemente dalla procedura giudiziaria in corso, e riflette il prezzo che l'immobile potrebbe ragionevolmente esprimere in una libera compravendita, tenuto conto delle sue condizioni oggettive, giuridiche e di mercato.

La valutazione è stata effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, assumendo quale riferimento i valori di mercato ordinari per immobili residenziali similari ubicati nel Comune di Ponte San Pietro (BG), opportunamente corretti attraverso l'applicazione di un coefficiente globale unico, in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, del suo stato manutentivo, del contesto condominiale e della localizzazione.

Dall'analisi estimativa svolta è stato determinato un valore di mercato prudenziale ai fini di vendita forzata, pari a:

Euro 88.000,00

Oneri e spese a carico del compendio

Si rileva che, in occasione degli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione delle parti comuni del fabbricato, eseguiti negli anni 2021–2023 mediante pratiche edilizie connesse bonus edilizi, i condomini hanno anticipato le spese sostenute, comprensive della quota parte riferibile all'unità immobiliare oggetto di perizia, inoltre hanno anticipato anche tutte le spese di allacci alle varie utenze e tutte le spese condominiali effettuate da settembre 2017 al 20 febbraio 2025 per un importo complessivo stimato in **euro 14.756,00**, come dettagliato nella documentazione allegata.

Tali somme risultano a carico del compendio ereditario e costituiscono un onere economico gravante sull'immobile; tuttavia, le stesse non risultano rilevanti ai fini della determinazione del valore stimato in sede di procedura esecutiva, in quanto verranno liquidate direttamente dalla procedura.

Determinazione del valore di stima ai fini della procedura

Tenuto conto:

- delle condizioni manutentive interne scadenti dell'unità immobiliare;
- della non incidenza degli oneri economici pregressi riferibili alle spese condominiali anticipate;
- delle caratteristiche complessive del bene;

si ritiene corretto esprimere il giudizio di stima come sopra.

* * *

conclusioni

Alla luce delle verifiche effettuate e delle analisi svolte, il valore dell'immobile oggetto di perizia può essere determinato in:

Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)

Il presente giudizio di stima è espresso allo stato dei luoghi e degli atti, fatti salvi:

- l'accertamento di ulteriori oneri o passività;
- eventuali diverse determinazioni dell'Autorità Giudiziaria in ordine alle modalità di gestione e alienazione del bene



* * *

allegati

- ALL A -documentazione fotografica;
- ALL B -elaborati grafici riferiti all'ultima concessione (corrispondenti allo stato dei luoghi);
- ALL C -visure storiche cespiti;
- ALL D -estratto mappa (non aggiornato allo stato dei luoghi);
- ALL E -planimetria catastale;
- ALL F -attestato di prestazione energetica;
- ALL G-ispezioni ipotecarie;
- ALL H-dettaglio spese anticipate dal condominio.

Vertova, lì 27/01/2026

Il professionista:

Arch. Miriam Cortinovis



ALLEGATO A

documentazione fotografica

stima analitica

Comune	Ponte San Pietro (BG)
indirizzo	Via Erni n. 24
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021

	eseguito	verificato	approvato
documento	x	x	x
data	gennaio 2026		
nome file	625x25_all. a_documentazione fotografica		

ARKITRAMA
associati · architettura e ingegneria
architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

cespiti n°1 e 2

appartamento e giardino pertinenziale siti nel condominio Herni 2 in Via Don Gian Battista Lombardi, n° 24, Ponte San Pietro (BG)

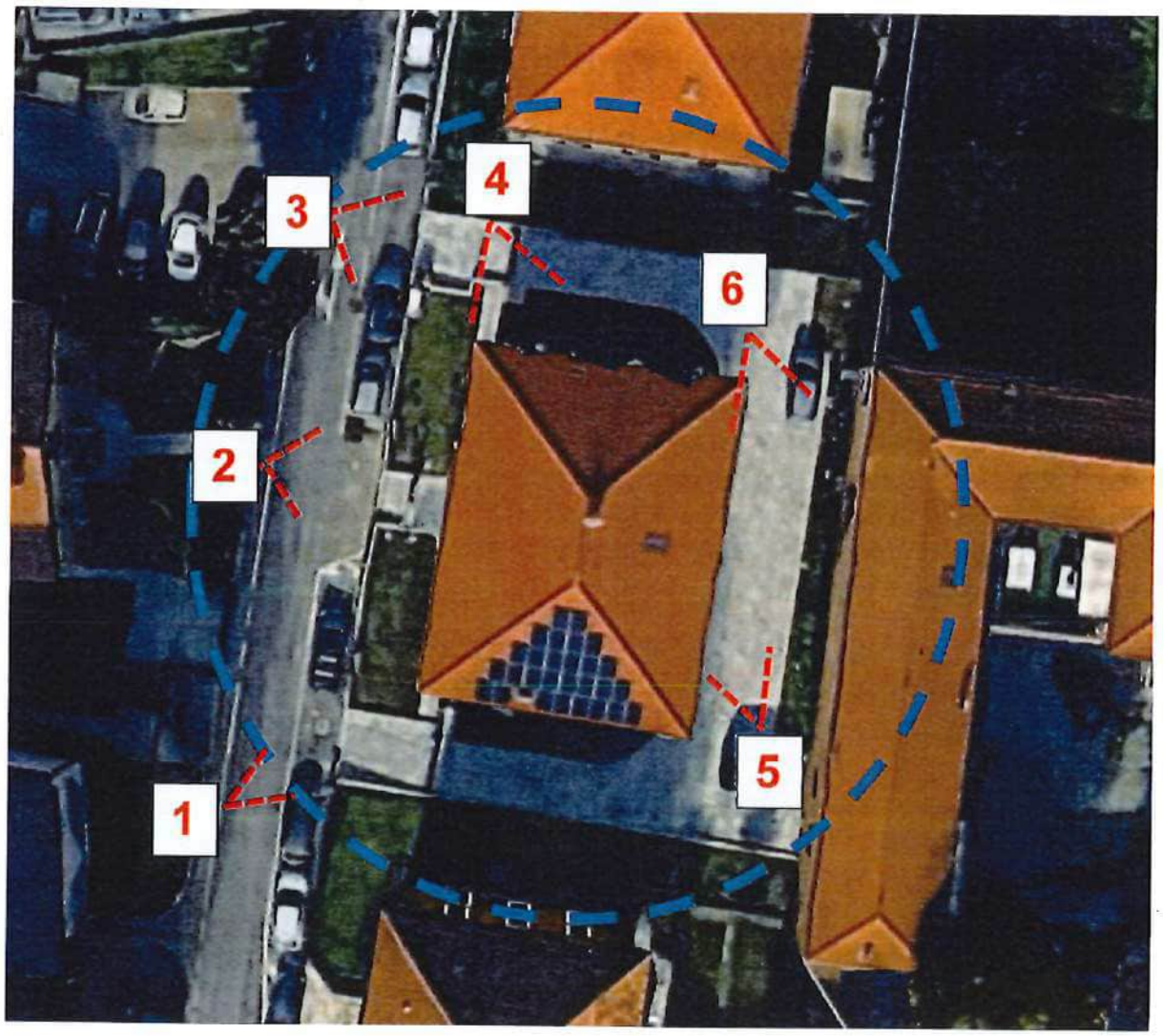


Ortofoto di inquadramento generale, in rosso è identificata la palazzina in cui si trovano i cespiti oggetto di perizia.

* * *



viste esterne



Ortofoto da dove risultano visibili in copertura i pannelli fotovoltaici ubicati sulla falda orientata a sud ma che sono di esclusiva proprietà di uno dei condomini.

* * *



foto **01**

Primo accesso carrale (entrata) su via Don Gian Battista Lombardi e vista dei fronti sud e ovest, è visibile su tutti gli esterni la ristrutturazione globale avvenuta da poco.



foto **02**

Accesso pedonale su via Don Gian Battista Lombardi, fronte ovest dell'immobile; l'appartamento oggetto di perizia è posto al piano rialzato sulla sinistra rispetto all'accesso comune; il mappale 1321 originariamente destinato a giardino è posto subito a sinistra dell'accesso.



foto **03**

Fronti ovest e nord su cui affaccia l'unità immobiliare oggetto di perizia; visibile il secondo accesso carrale (uscita) su via Don Gian Battista Lombardi che fa parte ancora del mappale originario 1321 destinato a giardino pertinenziale, visibili il nuovo il vano contatori esterno e lo spazio adibito alla raccolta rifiuti.



foto **04**

Localizzazione dell'appartamento oggetto di perizia con sottostante cantina visionabile dalle finestrelle basse.



foto **05**

Affaccio dell'appartamento sul fronte est dove si trova anche l'area adibita a parcheggio per il condominio a seguito di revisione delle aree esterne avvenute con l'ultima variante.

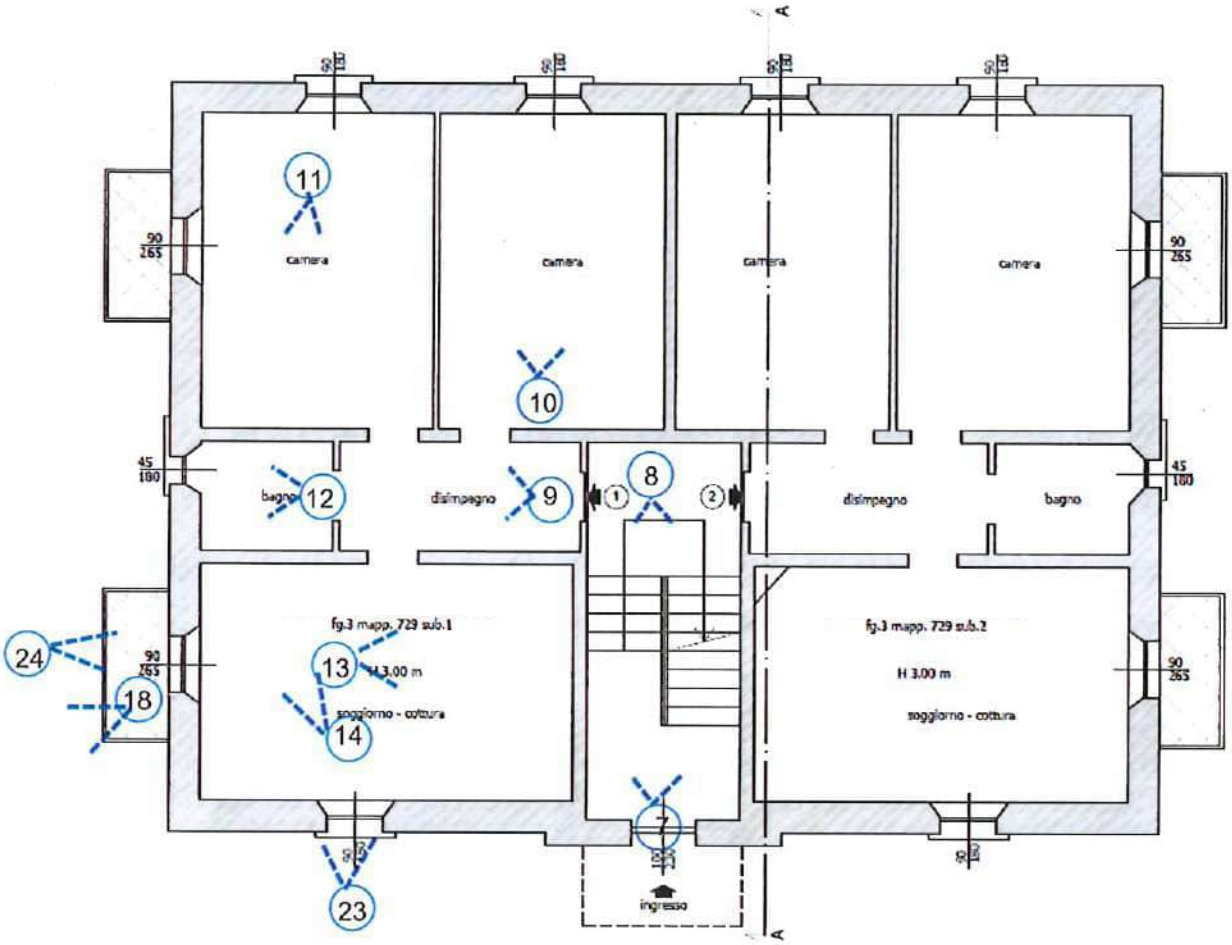


foto **06**

Il corsello con i posti auto sul fronte est; in evidenza il posto auto che è stato assegnato dai condomini all'appartamento del sig

viste interne

PIANTA PIANO TERRA (rialzato)



* * *



foto **07**

Accesso al vano scala comune, anche questo come la porta blindata di accesso all'appartamento visibile nella foto risultano essere completamente rinnovati.



foto **08**

Il vano scala comune, visibile la pavimentazione in cementine originale ritrovato anche all'interno dell'unità un oggetto.

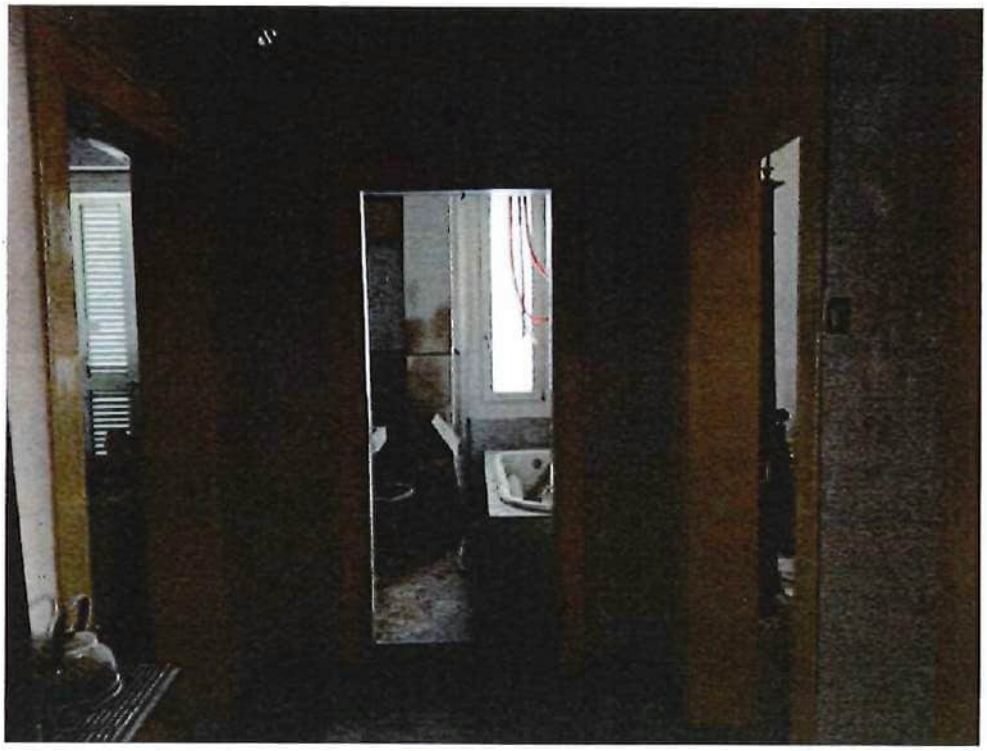


foto **09**

Disimpegno d'ingresso con accesso a tutte le stanze; come visibile l'appartamento in questione non è stato ristrutturato se non per la predisposizione di tutti gli impianti e i serramenti esterni.



foto **10**

La prima camera da letto, visibile i serramenti nuovi e tutto il mobilio da smaltire.



foto **11**

La seconda camera da letto: si notano le finiture tipiche dell'epoca edilizia di realizzazione del fabbricato (pavimento in cemento, mobili dell'epoca) e il sistema di riscaldamento a radiatori in ghisa con predisposizioni nuovi attacchi.



foto **12**

Il bagno: si notano il serramento nuovo serramento, il nuovo scaldabagno e le nuove predisposizioni impianti, per il resto si notano le finiture tipiche del periodo di realizzazione del fabbricato: il radiatore smontato, il rivestimento in piastrelle e i sanitari.

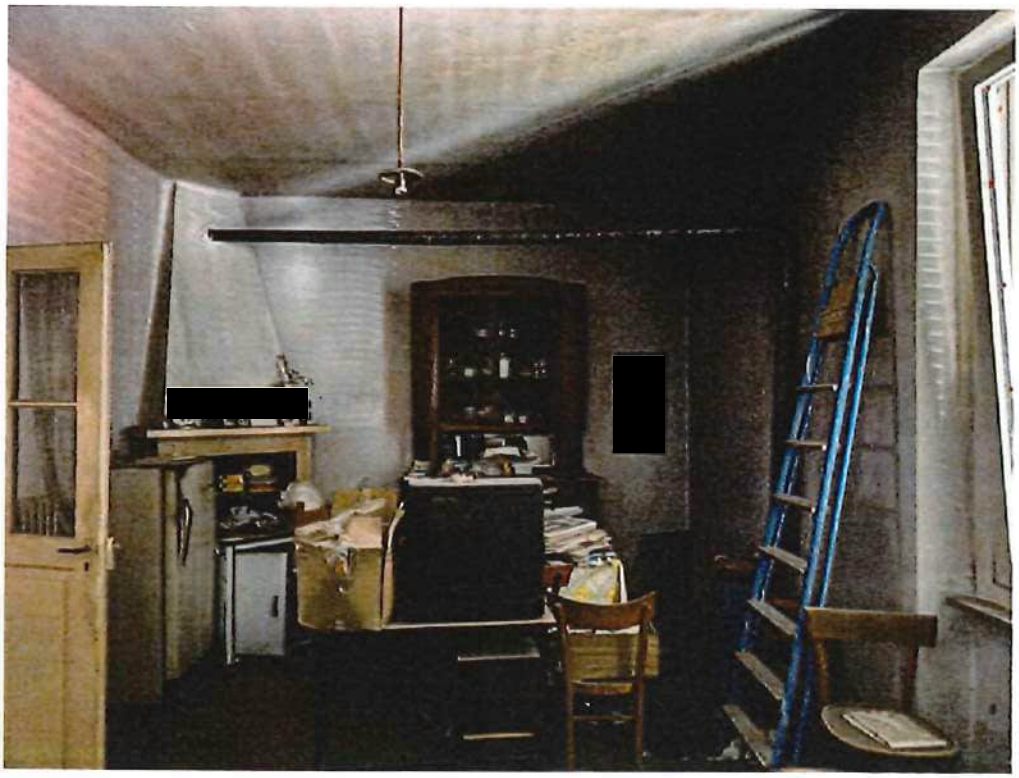


foto **13**

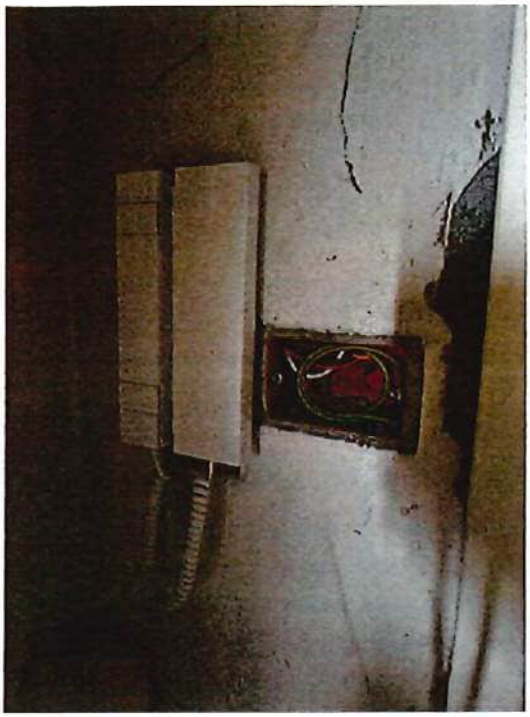
La zona giorno con camino e stufa a gas obsoleti.



foto **14**

La zona cottura con nuova caldaia e partenza nuove tubazioni provvisorie verso i termosifoni originali; piastrelle di rivestimento e porte interne originarie.





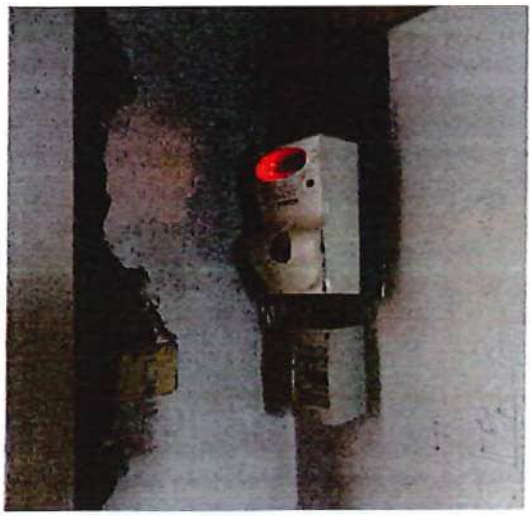


foto **15-16-17**

Visibili le nuove predisposizioni impianti eseguite durante i lavori di ristrutturazione dell'immobile sfruttando i vari bonus edilizi: nuovo contatore elettrico, impianto citofonico, ingresso tubazioni di predisposizione nuovi impianti, impianto gas.

* * *

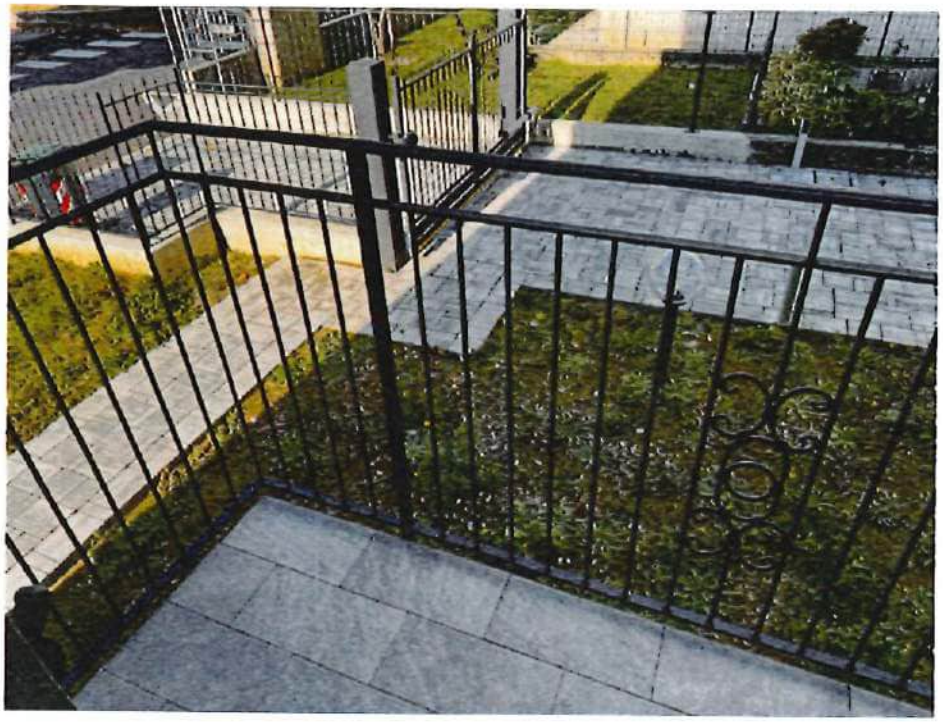


foto **18**

Vista dal balcone della zona giorno, visibili le nuove barriere in ferro e la nuova pavimentazione in gres porcellanato.





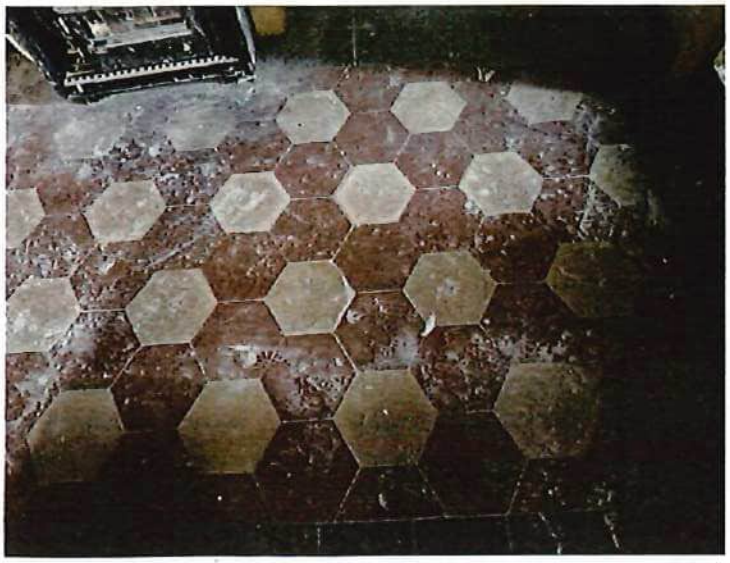


foto **19-20-21**

Varie tipologie interne di pavimentazione in cementine di possibile recupero in vista di un nuovo intervento di ristrutturazione dell'appartamento.



foto **22**

Scantinato con accessi alle cantine, questi spazi non sono stati interessati da ristrutturazione.

* * *





foto **23-24**

Locale cantina non accessibile ma ripreso dalle finestrelle affaccianti sul giardino, visibile l'isolamento applicato sul soffitto.

Vertova, lì 19/01/2026

Il professionista:

Arch. Miriam Cortinovis



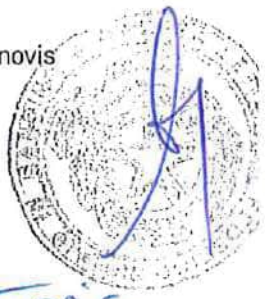
ALLEGATO B

Elaborati grafici autorizzati corrispondenti allo stato di fatto

Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis



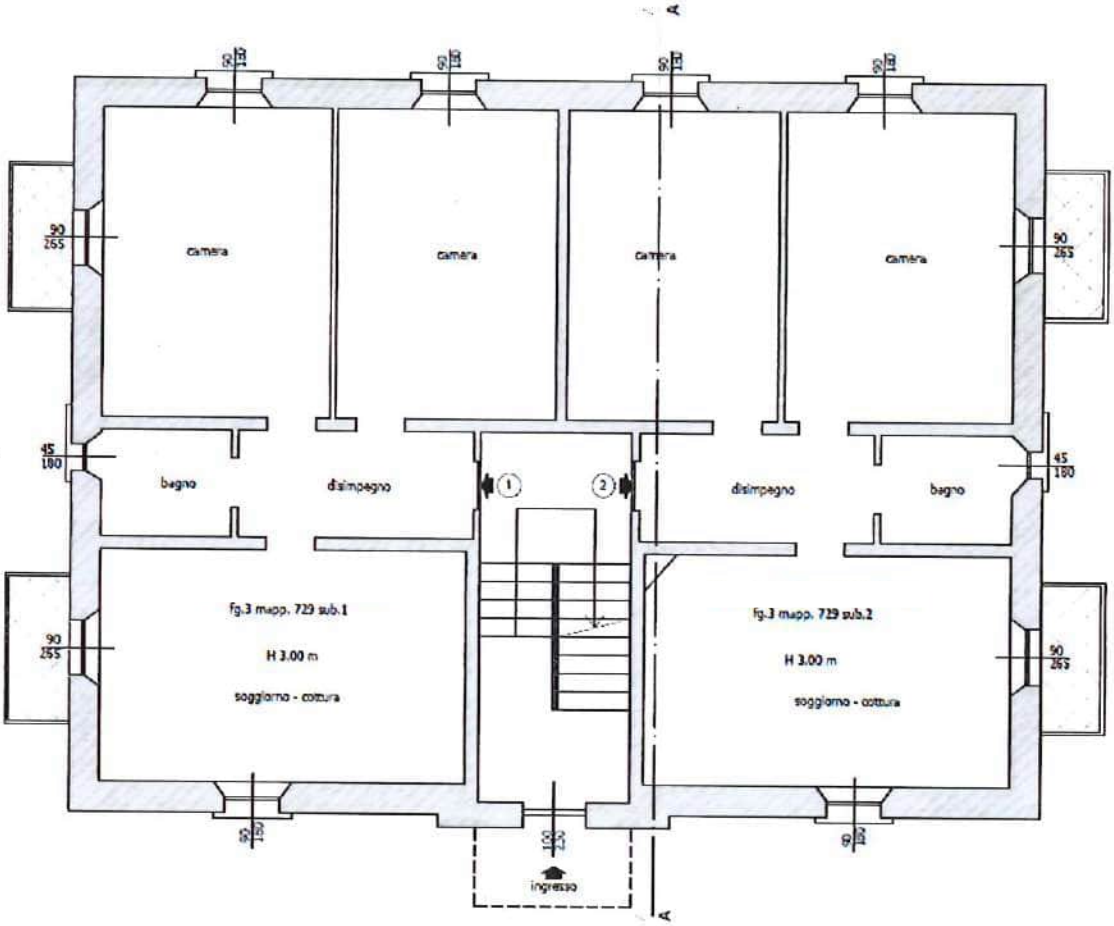


ARKITRAMA
associati · architettura e ingegneria

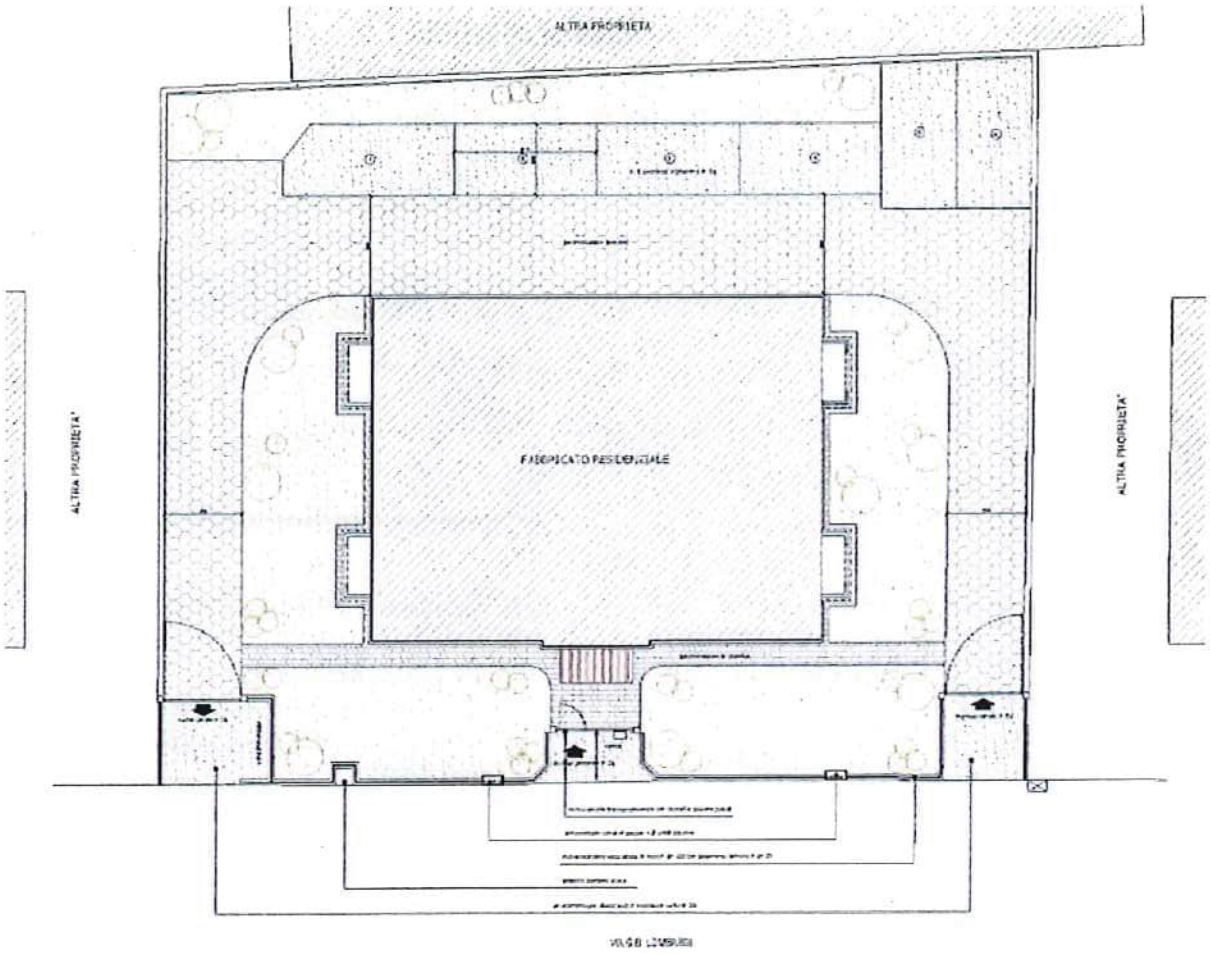
architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

PIANTA PIANO TERRA (rialzato)



Pianta piano rialzato appartamento 1 - SCIA prot. 2021_0032965 del 09.12.2021



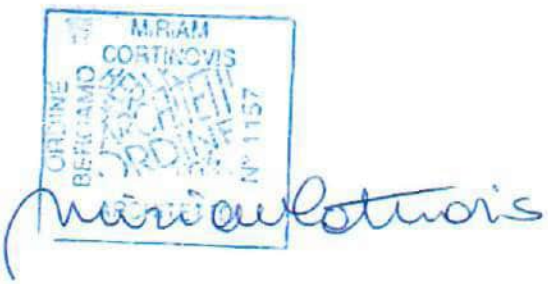
Planimetria esterni - Variante prot 28965 del 09.11.2023

ALLEGATO C

Visure storiche

Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis



ARKITRAMA
associati·architettura e ingegneria

architettura
alpina
contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/11/2025 Ora: 11.02.22 Segue

Visura n.: T167346 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2025

Dati della richiesta	**Comune di PONTE SAN PIETRO (Codice:G856)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: PO Foglio: 3 Particella: 729 Sub.: 1**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PO	3	729	1			A/4	3	4 vani	Totale: 99 m² Totale:esluse aree scoperte**: 90 m²	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA ERNI n. 14 Piano T				
Notifica		Partita	504	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PO	3	729	1			A/4	3	4 vani		Euro 206,58 L. 400.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA ERNI n. 14 Piano T				
Notifica		Partita	504	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G856 - Foglio 1 - Particella 729





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PO	3	729	1			A/4	3	4 vani		Euro 0,31 L. 592	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA ERNI n. 14 Piano T					
Notifica		Partita	504	Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/12/1965 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/12/1965 Pubblico ufficiale BULLA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 8622 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 93 registrato in data 10/01/1966 - VENDITA Voltura n. 1861.1/2001 - Pratica n. 172072 in atti dal 13/06/2001		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 22/12/1965
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/11/2025 Ora: 11.03.37 Fine

Visura n.: T168199 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2025

Dati della richiesta	Comune di PONTE SAN PIETRO (Codice:G856)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 1320

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	1	1320		-	SEMIN 2 ARBOR	00 65		Euro 0,39 L. 748	Euro 0,45 L. 878	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica						Partita	2279			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI	Impianto meccanografico del 01/06/1988		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO D

Estratto mappa

Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis



ARKITRAMA
associati-architettura e ingegneria

architettura
alpina
contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore CLAUDIO NOTTI

Vis. tel.



Comune: (BG) PONTE SAN PIETRO
Foglio: 103 Svi: B

Scala originale: 1:500
Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 m. Protocollo pratica T219588/2025

12-Nov-2025 13:35:14

1 Particella: 1320

ALLEGATO E

Planimetria catastale

Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis





ARKITRAMA
associati · architettura e ingegneria

architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati. la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 12/11/2025 - n. T77295 - Richiedente: CTTDVD65T25D952H

MODULARIO F. – Cat. E. T. – 216

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

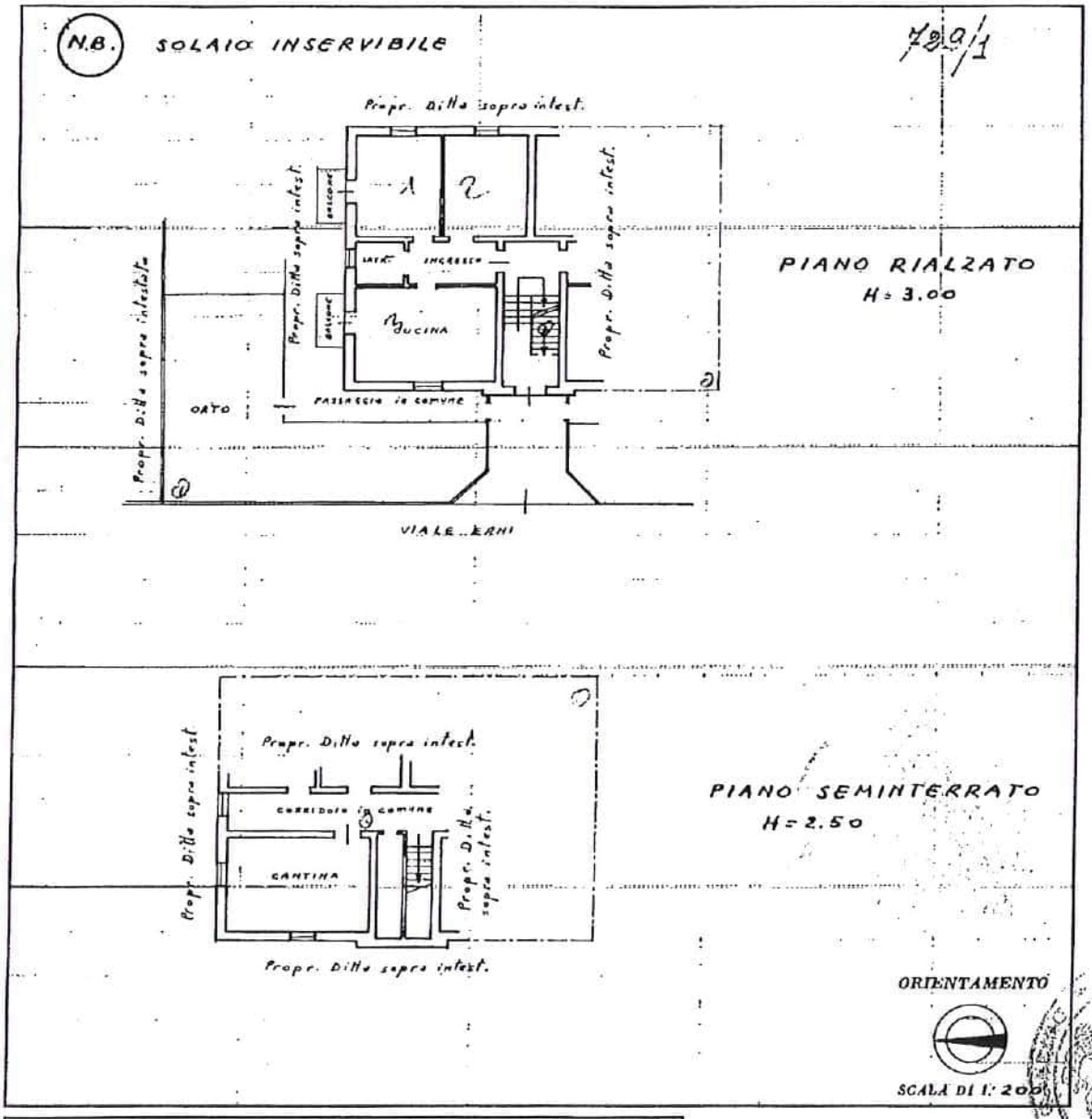
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PONTE S. PIETRO *Viale Erni, 24* 4/0

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal TECNICO

Iscritto all'Albo de BERGAMO

della Provincia di

DATA 30 Dicembre 1939

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 12/11/2025 - n. T77295 - Richiedente: CTTDVD65T25D952H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2025 - Comune di PONTE SAN PIETRO(G856) - < Sez. urbana: PO - Foglio: 3 - Particella: 729 - Subalterno: 1 >
1 mm 10

ALLEGATO F

Attestato di prestazione energetica



Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis



ARKITRAMA
associati · architettura e ingegneria

architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Regione Lombardia — ARIA

CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000026224 **VALIDO FINO AL:** 27/06/2034

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: FINE LAVORI

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : PONTE SAN PIETRO
Indirizzo : Via Don G.B.Lombardi 24
Piano : R
Interno :
Coordinate GIS : 45,683333 9,583333

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1923
Superficie utile riscaldata (m^2) : 73.80
Superficie utile raffrescata (m^2) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m^3) : 309.81
Volume lordo raffrescato (m^3) : 0.00

Comune catastale	PONTE SAN PIETRO				Sezione	PO	Foglio	3	Particella	729
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

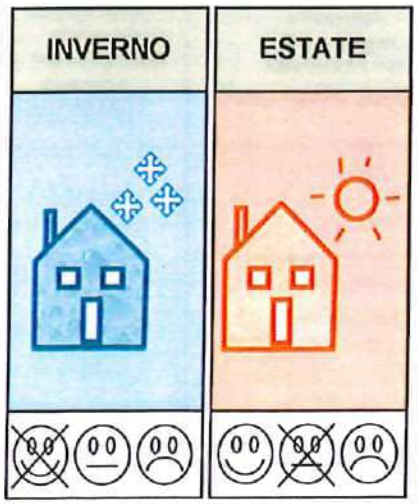
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

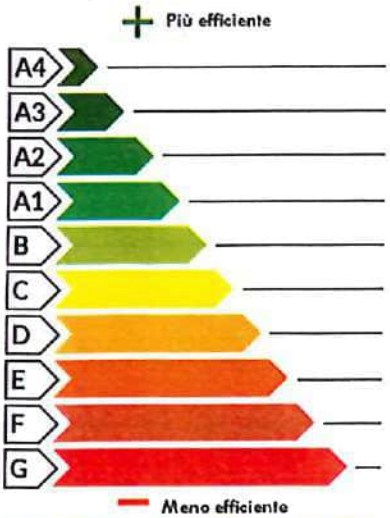
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

A2

EP gl, nren

65.41

kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(88.01)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 65.41
☑	Gas naturale	462,53 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0.00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 12.45
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	0.00	A3 (50.12)	A3 50.12 kWh/m² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000026224 **VALIDO FINO AL:** 27/06/2034

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	**Vettore energetico:**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	309.81	m^3
S – Superficie disperdente	208.79	m^2
Rapporto S/V	0.67	
$EP_{H,nd}$	36.36	kWh/m^2anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0400	-
Y_{IE}	0.00	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2023		Gas naturale	19.36	0.84	η_H	0.00	43.19
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2023		Gas naturale	19.36	0.81	η_W	0.00	22.22
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1617000026224 **VALIDO FINO AL:** 27/06/2034

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 10/06/2024
APE POST INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA in ordine alle detrazioni fiscali previste dalla normativa vigente (D.L. Rilancio n° 34 del 17.05.2020) - SUPERBONUS 110%.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Amedeo Baronchelli
Indirizzo	Piazza Sandro Pertini 6, Gromo (BG)
E-mail	info@studiobaronchelli.it
Telefono	034648513
Titolo	Diploma di geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.
Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 27/06/2024 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale** _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



ALLEGATO G

Ispezioni ipotecarie

Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis



ARKITRAMA
associati · architettura e ingegneria

architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Ispezione n. T37910 del 21/11/2025

per dati anagrafici
Motivazione VERIFICA DEL CURATORE
Richiedente CTTDVD per conto di

Dati della richiesta

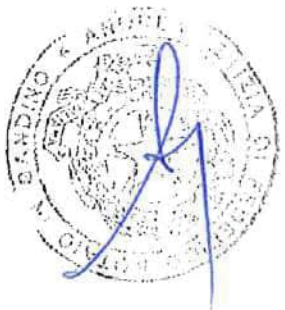
Codice fiscale: [redacted] - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 20/09/1996 al 21/11/2025
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	20/09/1996	al	20/11/2025
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1973	al	19/09/1996

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



ALLEGATO H

Dettaglio spese anticipate dal condominio

Comune	Ponte San Pietro (BG)
committente	Eredità giacente: [redacted] Provvedimento N. 2430/2021
data	19 gennaio 2026

Il professionista: Arch. Miriam Cortinovis

MIRIAM CORTINOVIS ORDINE BERGAMO N. 1157

ARKITRAMA associati · architettura e ingegneria

architettura alpina contemporanea

Copyright © - Tutti i diritti di utilizzazione economica e morali sono riservati, la riproduzione anche parziale è vietata. La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto sono riservati ad ARKITRAMA a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile e della Legge 22 aprile 1941 n° 633 "Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e s.m.i.

Allo Studio [redacted]

All'Ing. [redacted]

Ai condomini del condominio [redacted] di Ponte San Pietro

OGGETTO: conteggio spese sostenute dai condomini per [redacted] eredità giacente procedimento n. 2430/2021 V.G.



Da settembre 2017 a ottobre 2018

Spese sostenute interamente da [redacted] € 216,09

Vedi PEC inviata all'amministratore di sostegno Dott. [redacted] in data 21/10/2018

Da novembre 2018 a dicembre 2021

Spese sostenute da tutti i condomini
€ 1.827,28

Vedi PEC inviataLe in data 05/01/2022

Da gennaio 2022 a luglio 2024

Spese sostenute da tutti i condomini

€569,72

Vedi PEC inviata [redacted] in data 11/09/2024

Dettaglio delle spese riferite al periodo:

- Luce genn febb '22 più pulizie € 45,52 + 1,80 + 50,00 totale € 97,32:6=€16,22
- Luce marzo aprile '22 più pulizie € 46,43 + 1,80 + 50,00 totale € 97,32:6=€16,37
- Luce maggio giugno '22 più pulizie € 42,59 + 1,80 + 50,00 + 10,00 totale € 104,39:6=€17,40
- Luce luglio agosto '22 più pulizie € 42,82 + 1,80 + 50,00 totale € 97,32:6=€16,22
- Luce sett ottob '22 più pulizie € 43,96 + 1,80 + 50,00 + 10,00 totale € 104,62:6=€17,44
- Assicurazione condominiale ottobre 2022 € 634,00 totale € 634,00:6=€105,67
- Luce nov dic più pulizie € 48,42 + 1,80 + 50,00 totale € 100,22:6=€16,70
- Luce genn febb 2023 più pulizie € 47,98 + 1,80 + 50,00 totale € 99,78:6=€16,63

- Luce marzo aprile '23 più pulizie € 00,00 + 0,00 + 50,00 totale € 50,00:6=€8,33
- Luce maggio giugno '23 più pulizie € 60,47 + 2,00 + 50,00 totale € 112,47:6=€18,75
- Luce giugno luglio '23 più pulizie € 34,73 + 2,00 + 50,00 totale € 86,73:6=€14,45
- Assicurazione condominiale luglio 2023 €620,00 totale € 620,00:6=€103,33
- Luce agosto settembre '23 più pulizie € 40,11 + 2,00 + 50,00 totale € 92,11:6=€15,35
- Luce ott nov '23 più pulizie € 37,88 + 2,00 + 50,00 totale € 50,00:6=€14,98
- Luce dic 23 genn '24 più pulizie € 36,91 + 2,00 + 50,00 totale € 89,88:6=€14,82
- Luce febb marzo '24 più pulizie € 36,84 + 2,00 + 50,00 totale € 88,84:6=€14,81
- Luce aprile maggio '24 più pulizie più sfalcio erba € 37,91 + 2,00 + 50,00 + 43,95 totale € 133,84:6=€22,31
- Luce giugno luglio '24 più pulizie + assicurazione € 43,65 + 2,00 + 50,00 + 624,00 totale € 719,65:6=€119,94

Da agosto 2024 a dicembre 2024

Spese sostenute da tutti i condomini

€154,09

Dettaglio delle spese riferite al periodo:

- Luce agosto settembre '24 più pulizie € 52,33 + 2,00 + 50,00 totale € 104,33:6=€17,39
- Luce ottobre novembre '24 più pulizie € 57,16 + 2,00 + 10,00 totale € 69,16:6=€15,53
- Fondo cassa per acquisti a completamento parti comuni: cassetta pubblicità condominiale, plafoniere scale, armadio portascope, materiali pulizie, soffiatore per esterno... Totale €600,00:6=€100,00
- Luce dicembre '24 gennaio '25 più pulizie € 55,00 + 2,00 + 50,00 + 20,00 totale €127,00:6=€21,17

~~Riepilogo Spese da settembre 2017 a luglio 2024~~

~~216,09 + 1827,28 + 569,72 = €2.613,09~~

Aggiornamento al 30/12/2024

Riepilogo Spese da settembre 2017 a dicembre 2024

2613,09 + 154,09 = €2.767,18

Ai conteggi sopra riportati restano da aggiungere (di segiuto Richiesta di Contabilizzazione) le spese inerenti ai bonus 90%, 70% e 50% e le spese di:

- Uniacque €414,22 (bonifico [redacted]),
- E-distribuzione €366,00 (€122,00x3 bonifico [redacted]),
- diritti segreteria SCIA e SCIA variante, di €200,00 (€100,00x2 comune di Ponte San Pietro, queste ultime due a nome di [redacted],
- e qualora ci fossero quelle dello spostamento armadio su strada di E-distribuzione.

Oggetto: richiesta contabilizzazione costi sostenuti per conto di pagamento fattura 324/2021 del 24/12/2021 ditta SPEDIL Ecobonus 90%

I condomini:

dichiarano, anche per conto degli eventuali cointestatari,

che l'importo della fattura n° 324/2021 del 24/12/2021 emessa da [redacted] litta esecutrice dei lavori presso il condominio Herni2, dove insiste la proprietà del de cuius [redacted] è stata saldata completamente secondo la seguente ripartizione:

importo da saldare, come da fattura n° [redacted], € 5.654,00

Quota spettante per singolo condomino 5.654,00 : 6 = €942,33

Ripartizione quota [redacted] 942,33 : 5 = €188,47

Ma, risultando ad oggi il de cuius senza eredi e in base a quanto deciso, si provvede a dividere l'importo per cinque in modo da saldare anche la quota di

Pertanto la suddivisione degli importi risulta la seguente:

importo versato € 1.130,80: dato dalla quota spettante al condomino €942,33 + €188,47 quota ripartizione somma spettante a

importo versato € 1.130,80: dato dalla quota spettante al condomino €942,33 + €188,47 quota ripartizione somma spettante a

importo versato € 1.130,80: dato dalla quota spettante al condomino €942,33 + €188,47 quota ripartizione somma spettante a

importo versato € 1.130,80: dato dalla quota spettante al condomino €942,33 + €188,47 quota ripartizione somma spettante a

importo versato € 1.130,80: dato dalla quota spettante al condomino €942,33 + €188,47 quota ripartizione somma spettante a

Alla luce di quanto sopra, si chiede di inserire e contabilizzare gli importi relativi a [redacted] e anticipati dai condomini, tra le spese da ricevere in seguito a risoluzione della pratica.

Oggetto: richiesta contabilizzazione costi sostenuti per conto di [redacted]
pagamento fattura 143/2024 del 24/05/2024 ditta [redacted] Ecobonus 70%

I condomini:

dichiarano, anche per conto degli eventuali cointestatari,

che l'importo della fattura nr 143/2024 del 24/05/2024 emessa da [redacted] litta esecutrice dei lavori presso il condominio Herni2, dove insiste la proprietà del de cuius [redacted] è stata saldata completamente secondo la seguente ripartizione:

importo da saldare, come da fattura n° [redacted], € 2.145,00

Quota spettante per singolo condomino 2.145,00 : 6 = €357,50

Ripartizione quota [redacted] 357,50 : 5 = €71,50

Ma, risultando ad oggi il de cuius senza eredi e in base a quanto deciso, si provvede a dividere l'importo per cinque in modo da saldare anche la quota di [redacted]

Pertanto la suddivisione degli importi risulta la seguente:

[redacted] importo versato € 429,00 dato dalla quota spettante al condomino €357,50 + €71,50 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato € 429,00 dato dalla quota spettante al condomino €357,50 + €71,50 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato € 429,00 dato dalla quota spettante al condomino €357,50 + €71,50 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato € 429,00 dato dalla quota spettante al condomino €357,50 + €71,50 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato € 429,00 dato dalla quota spettante al condomino €357,50 + €71,50 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

Alla luce di quanto sopra, si chiede di inserire e contabilizzare gli importi relativi a [redacted] e anticipati dai condomini, tra le spese da ricevere in seguito a risoluzione della pratica.



Oggetto: richiesta contabilizzazione costi sostenuti per conto di [redacted]
pagamento fattura n° 239/2024 del 18/07/2024 ditta [redacted] Ecobonus 50%

I condomini:

dichiarano, anche per conto degli eventuali cointestatari,

che l'importo della fattura n° 239/2024 del 18/07/2024, di €55.000,00, emessa da [redacted] litta esecutrice dei lavori presso il condominio Herni2, dove insiste la proprietà del de cuius [redacted] è stata saldata completamente secondo la seguente ripartizione:

[redacted]	€10.549,58
	€10.796,69
	€11.456,49
	€10.795,69
	€11.401,55
TOTALE	€55.000,00

Ripartizione quota [redacted] € 9.087,06:5= €1.817,41

Ma, risultando ad oggi il de cuius senza eredi e in base a quanto deciso, si provvede a dividere l'importo per cinque in modo da saldare anche la quota di [redacted]

Pertanto la suddivisione degli importi risulta la seguente:

[redacted] importo versato €10.795,69 dato dalla quota spettante al condomino €8.978,28+ €1.817,41 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato €11.401,55 dato dalla quota spettante al condomino €9.584,14+ €1.817,41 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato €10.549,58 dato dalla quota spettante al condomino €8.732,17 + €1.817,41 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] nporto versato € 11.456,49 dato dalla quota spettante al condomino €9.639,08+ €1.817,41 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

[redacted] importo versato €10.796,69 dato dalla quota spettante al condomino €8.979,28+ €1.817,41 quota ripartizione somma spettante a [redacted]

Alla luce di quanto sopra, si chiede di inserire e contabilizzare gli importi relativi a [redacted] e anticipati dai condomini, tra le spese da ricevere in seguito a risoluzione della pratica avente procedimento n. 2430/2021 V.G.

SINTESI:

- *Da settembre 2017 a ottobre 2018*
  Spese sostenute interamente da [redacted] €216,09
- *Da novembre 2018 a dicembre 2021*
  Spese sostenute da tutti i condomini
  [redacted] €1.827,28
- *Da gennaio 2022 a luglio 2024*
  Spese sostenute da tutti i condomini

  €569,72
- *Da agosto 2024 a dicembre 2024*
  Spese sostenute da tutti i condomini

  €154,09
- *Da gennaio 2025 a febbraio 2025*
  Spese sostenute da tutti i condomini

  €175,00
- Per lavori Ecobonus 90%
  Spese sostenute da tutti i condomini

  €942,33
- Per lavori Ecobonus 70%
  Spese sostenute da tutti i condomini

  €357,50
- Per lavori Ecobonus 50%
  Spese sostenute da tutti i condomini

  € 9.087,06
- Uniacque €414,22
- E-distribuzione €366,00



- diritti segreteria SCIA e SCIA variante €200,00
- Altre spese sostenute, diritti, marche da bollo... €447.00

Da quanto descritto sopra: 13.918,20 + 216,09 = €14.134,29 + 447,00 + 175,00 = € 14.756,29

Totale avere € 14.756,29 così ripartiti:

13.918,20 + 447,00 + 175,00 = 14.540,20/5 = €2.873,04 **spese sostenute da tutti i condomini**

216,09/1 Spese sostenute da un solo condomino

[redacted]

€ 2.908,04

€ 2.908,04

€ 2.908,04

€ 2.908,04

2.908,04 + 216,09 = € 3.124,13

Ponte San Pietro 20/02/2025

I Condomini

Repertorio n. 60556 ==========

========== **VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA** ==========

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

Il giorno ventotto del mese di luglio dell'anno duemilaventisei.

28 luglio 2026

In Gandino (BG) alla via Cesare Battisti n. 18, presso il mio studio. ====

Avanti a me dott. Andrea LETIZIA, Notaio in Gandino (BG), iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di Bergamo ==========

========== E' PRESENTE ==========

- CORTINOVIS Miriam, architetto, nata ad Albino (BG) il 16 luglio 1966 e residente in Premolo (BG) alla via Ranica n.32, c.f.:CRT MRM 66L56 A163W. ==========

La parte, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la perizia che precede e mi chiede di asseverarla con giuramento. ==========

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". ==========

Il presente atto, scritto in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio a mano, è stato letto da me alla comparente che lo approva, alle ore 12.20 ==========

Consta di un foglio per due facciate fin qui. ==========

— Miriam Cottucci

