

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 105/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Giosuè Rota  
**Codice fiscale:** RTOGSI62T19I628F  
**Studio in:** via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo  
**Telefono:** 035 514643  
**Email:** giosuerota@libero.it  
**Pec:** giosue.rota@archiworldpec.it



Beni in **Ponte San Pietro (BG)**  
Località/Frazione  
via Adige n.4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

**Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con cantina a p.Sem. e box a p.T.**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	5
Corpo: A	5
Corpo: B	6
<b>2. DESCRIZIONE</b>	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	7
Corpo: B	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	9
Corpo: A	9
Corpo: B	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	10
Corpo: A	10
Corpo: B	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	11
Corpo: A	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	12
Corpo: A	12
Corpo: B	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>13</b>
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28-09-2022 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Giosuè Rota



Beni in **Ponte San Pietro (BG)**  
via Adige n.4

## **Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con cantina a p.Sem. e box a p.T.**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Adige n.4**

Note: trattasi di trilocale a p.1 con cantina a p.Sem.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: quando è stato acquistato l'immobile l'esecutato era celibe

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: quando è stato acquistato l'immobile l'esecutato era già coniugato in separazione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: quando è stato acquistato l'immobile l'esecutata era già coniugata in separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- OMISSIS proprietà per 1/3
- OMISSIS proprietà per 1/3
- OMISSIS proprietà per 1/3

foglio PO/3, particella 904, subalterno 3, indirizzo via Adige n.4, piano 1, comune Ponte San Pietro, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 258,23

**Derivante da:** Denuncia di nuova costruzione Prot.33 del 22.11.1948

**Confini:** partendo da nord e girando in senso orario:

- abitazione a p.1 affaccio su area comune per due lati, abitazione sub.4 e vano scala comune, ancora affaccio su area comune;

- cantina p.Sem. terrapieno per due lati, cantina, corridoio comune  
e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il solo sedime sul quale insiste l'edificio nel quale è ricavata l'abitazione oggetto di stima è individuato a catasto terreni con foglio 1, particella 904 di are 2,50 - Ente Urbano.

Lo scrivente con istanza toponomastica ha provveduto alla identificazione dell'abitazione da via Trento e Trieste n.3/b alla corretta via Adige n.4.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato Condominio [REDACTED] come indicati nel Codice Civile e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con sezione PO, foglio 3, particella 764/sub.701 - Beni Comuni Non Censibili alla particella 764 tutti i subalterni e particella 904 tutti i subalterni: accessi, cortile, giardino.

Le visure catastali e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1" e "3.3"

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

Si

*Note generali: nella trascrizione non è indicata la sezione PO*

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Adige n.4**

Note: trattasi di box a p.T.



**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: quando è stato acquistato l'immobile l'esecutato era celibe

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: quando è stato acquistato l'immobile l'esecutato era già coniugato in separazione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: quando è stato acquistato l'immobile l'esecutata era già coniugata in separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- OMISSIS proprietà per 1/3
- OMISSIS proprietà per 1/3
- OMISSIS proprietà per 1/3

foglio PO/3, particella 764, subalterno 5, indirizzo via Adige n.4, piano T, comune Ponte San Pietro, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita € 40,28

**Derivante da:** Denuncia di nuova costruzione del 12.06.1992

**Confini:** partendo da nord e girando in senso orario: area comune sub.701, box sub.6, altra proprietà part.766, box sub.4 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il solo sedime sul quale insiste il corpo autorimesse e l'area libera circostante l'edificio è individuato a catasto terreni con foglio 1, particella 764 di are 7,20 - Ente Urbano.

Lo scrivente con denuncia di variazione per stralcio di parti comuni Prot.BG0095577 del 22/07/2022 è stata soppressa l'area urbana individuata con sezione PO, foglio 3, particella 764/sub.7 ed è stata individuata con la particella 764/sub.701 Beni Comuni Non Censibili l'area libera attorniate l'edificio.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato Condominio [REDACTED] come indicati nel Codice Civile e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con sezione PO, foglio 3, particella 764/sub.701 - Beni Comuni Non Censibili alla particella 764 tutti i subalterni e particella 904 tutti i subalterni: accessi, cortile, giardino.

Le visure catastali, la denuncia di variazione comprensiva dell'elaborato planimetrico e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.4"

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

Si

*Note generali: nella trascrizione non è indicata la sezione PO*



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria e secondaria (buona), Negozi di vicinato (scarsi), Parcheggi (sufficienti), Impianti sportivi (buoni), Ospedale (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ponte San Pietro ed il romanico di Almenno.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus km 0,5, Treno km 0,5, Autostrada km 5



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

trilocale a p.1 costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone con cantina a p.Sem.

Superficie complessiva di circa mq **150,10**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **1948**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3,00**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** per quanto riguarda le parti comuni si evidenzia che le facciate presentano in più punti rigonfiamenti e stacco di intonaco oltre allo sfogliamento della rifinitura ad intonaco plastico. Nella parte bassa dell'edificio, a contatto del terreno, si evidenzia la presenza di umidità e macchiature molto probabilmente dovute alla risalita dal terreno e dalle murature del seminterrato

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>gradini prefabbricati in graniglia</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>  Note: si evidenzia presenza di umidità nella parte bassa dell'edificio
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>griglie</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: riguarda l'intera abitazione
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> Riferito limitatamente a: riguarda la cantina
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

	Riferito limitatamente a: riguarda l'intera abitazione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: riguarda l'intera abitazione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: riguarda la cantina Note: la pavimentazione è parzialmente sconnessa
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco al civile tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: riguarda l'intera abitazione
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>mattoni in cotto a vista</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: riguarda la cantina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: anche il bagno ha il medesimo rivestimento
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: l'amministratore ha comunicato che l'impianto elettrico delle parti comuni è da adeguare alle normative attuali
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: si ritiene che l'impianto elettrico dell'abitazione e della cantina siano da adeguare alle normative attuali
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: la caldaia è ubicata nella cucina mentre il misuratore del gas è sul balcone. Si ritiene che l'impianto di riscaldamento e quello del gas dell'abitazione siano da adeguare alle normative attuali

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

box a p.T.

Superficie complessiva di circa mq **14,30**

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso



**Condizioni generali dell'immobile:** per quanto riguarda le parti comuni del corpo accessorio delle autorimesse si evidenzia che le facciate nella parte bassa, a contatto del terreno, la presenza di umidità e stacco dell'intonaco dovute alla risalita dal terreno. Inoltre, la copertura è in fibrocemento che, stante l'epoca di costruzione, molto probabilmente è eternit

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>  Note: si evidenzia presenza di umidità nella parte bassa del corpo accessorio autorimesse
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Adige n.4**

**Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio nel quale è ricavata l'abitazione oggetto di stima è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 ed, a conferma, la scheda catastale è datata 1948

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Adige n.4**

**Numero pratica: 2014/1969**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato ad un piano fuori terra da adibirsi ad uso autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/04/1969

Rilascio in data 22/04/1969 al n. di prot. 2014

NOTE: tra le prescrizioni indicate nel provvedimento edilizio è precisato che il fabbricato dovrà rispettare le distanze della planimetria di progetto e rispettare rigorosamente l'altezza di m.2,50 dal livello stradale compresa la copertura a soletta piana

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Adige n.4**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla scheda catastale del 1948, non disponendo di altra documentazione, si evidenzia che nella cucina è stato realizzato un tramezzo che individua lo spazio comunemente denominato cucinino (con lavandino e fornello). Questa suddivisione non può essere sanata in quanto la su-

perficie minima della cucina prescritta dal Regolamento d'Igiene è di mq 8 ed, inoltre, la larghezza è di ca. m 1,40 che è decisamente in contrasto con la normativa sul rispetto delle barriere architettoniche  
 Regularizzabili mediante: rimozione del tramezzo  
 Descrizione delle opere da aggiornare: intervento di demolizione del tramezzo e ripristino della limitata area delle pareti e del soffitto

Oneri di regolarizzazione	
costo stimato	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G] sito in via Adige n.4**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: contrariamente a quanto prescritto nel provvedimento edilizio sopra il solaio orizzontale è stata realizzata una copertura inclinata che supera l'altezza massima prescritta. Inoltre, l'altezza interna autorizzata di m 2,30 è stata ridotta a ca. m 2,15

Regularizzabili mediante: rimozione della copertura inclinata e ripristino della copertura a soletta piana

Descrizione delle opere da aggiornare: copertura del box

Oneri di regolarizzazione	
costo stimato	€ 1.800,00
<b>Totale oneri: € 1.800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Adige n.4**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di adozione del C.C. n.37 del 13/12/2020 e di approvazione del C.C. n.32 del 17/06/2021 per la Variante Generale n.2 al vigente PGT
Ambito:	Sistema Urbanistico Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	ambiti di pregio tipomorfologico di cui all'art.13.3 delle NTA di PGT. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Stralcio del PGT è allegato alla presente sotto "1.2"

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

#### Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G] sito in via Adige n.4**

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Adige n.4**

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

Note: si evidenzia che nella scheda catastale per l'abitazione è indicata l'altezza di m 3,10 quando in sito è di ca. m 3,00 oltre a minime differenze dovute al tipo di rappresentazione grafica. Trattandosi di modeste modifiche che non incidono sul classamento si conferma comunque la regolarità catastale



**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Adige n.4**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS  
**proprietario/i ante ventennio al 19/07/2003.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: riguarda la sola abitazione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS  
**proprietario/i ante ventennio al 19/07/2003.**

In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: riguarda il solo box edificato su area condominiale ed assegnato in proprietà esclusiva con il citato atto di assegnazione a titolo di divisione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS  
**proprietario/i ante ventennio al 16/02/2006.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: accettazione di eredità con atto OMISSIS Rep.OMISSIS del OMISSIS, Trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn.OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS  
dal 17/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto è allegato alla presente sotto "5.1"

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi atti di provenienza

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2002 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2022 ai nn. OMISSIS; si precisa che non risulta indicata per le due u.i. la sezione PO.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adige n.4**

No

**Identificativo corpo:** B

**Garage o autorimessa [G] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adige n.4**

No

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 800-900

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'amministratore condominiale ha comunicato l'ammontare complessivo delle spese condominiali insolute a carico dell'esecutato con la precisazione che il condominio è stato costituito solamente lo scorso anno. Stante il disposto dell'art. 63 disposizioni di attuazione del C.C. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente pertanto si detrae dal valore dell'immobile l'importo di € 1.486,38. Sempre l'amministratore ha comunicato che non sono state deliberate spese straordinari ma è urgente l'adeguamento dell'impianto elettrico delle parti comuni condominiali ed i condomini stanno valutando la possibilità di utilizzare le agevolazioni del superbonus 110%

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** al CEER non è stato depositato nessun Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica per l'abitazione

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.1	sup lorda di pavimento	115,60	1,00	115,60
Balcone p.1	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Cantina p.Sem.	sup lorda di pavimento	31,50	0,30	9,45
		<b>150,10</b>		<b>125,80</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

**Identificativo corpo: B**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box p.T	sup lorda di pavimento	14,30	1,00	14,30
		<b>14,30</b>		<b>14,30</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con box non ulteriormente divisibili

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adige n.4**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adige n.4**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Tra i fattori positivi che influenzano la stima la zona residenziale ove è ubicato l'immobile (per i servizi che Ponte San Pietro può offrire), l'edificio condominiale di piccole dimensioni (solamente 6 abitazioni), il riscaldamento autonomo, la presenza di area attorniante l'edificio (che seppure comune è utilizzata in parte dai vari condomini come orto o giardino) e la dotazione di autorimessa pertinenziale.

Di contro, negativamente, la zona semiperiferica (nei pressi del campo sportivo sulla sponda sinistra del fiume Brembo), l'edificazione e le rifiniture interne (risalenti ormai ad oltre 70 anni), la disposizione interna dell'abitazione (tipica dell'edilizia dell'epoca ma oggi decisamente superata e comunque difficilmente adeguabile a diversa distribuzione stante la presenza di muri portanti interni alla stessa), l'assoluta assenza di isolamento termico (la normativa che lo impone è degli anni '70 ed infatti i condomini stanno valutando la possibilità di intervento con il superbonus 110%) e le condizioni manutentive delle parti comuni (abbisognavoli di massicci interventi manutentivi).

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, in zone periferiche ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e, con la pandemia ancora in corso e la crisi internazionale che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi.

Non stupisca che il valore indicato nella presente al lordo delle decurtazioni sia ampiamente inferiore a quello dichiarato nell'atto di acquisto ed a quello concesso per il mutuo fondiario ma all'epoca gli immobili erano soprastimati e le banche finanziavano l'intero prezzo e le spese accessorio (tasse, mediazione, spese notarili).

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte

e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) anche per le abitazioni di recente realizzazione come quella in parola e, con la pandemia ancora in corso e la crisi internazionale, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi

## 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Ponte San Pietro;

Altre fonti di informazione:

- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare consultabile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate
- Listino prezzi immobili Bergamo e provincia anno 2021
- Casa & Terreni osservatorio immobiliare Bergamo e provincia anno 2021 .

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Ponte San Pietro (BG), via Adige n.4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.1	115,60	€ 600,00	€ 69.360,00
Balcone p.1	0,75	€ 600,00	€ 450,00
Cantina p.Sem.	9,45	€ 600,00	€ 5.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.480,00
Valore corpo			€ 75.480,00
Valore complessivo intero			€ 75.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.480,00

### B. Garage o autorimessa [G]

Ponte San Pietro (BG), via Adige n.4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box p.T	14,30	€ 800,00	€ 11.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.440,00
Valore corpo			€ 11.440,00
Valore complessivo intero			€ 11.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.440,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	125,80	€ 75.480,00	€ 75.480,00
B	Garage o autorimessa [G]	14,30	€ 11.440,00	€ 11.440,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per stimolo alienazione	€ 13.038,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.486,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Arrotondamento € 4,38

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

 € 69.400,00  
€ 69.400,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 69.400,00**

  
Alzano Lombardo, 23-08-2022

L'Esperto alla stima

**Arch. Giosuè Rota**









## **ALLEGATI**

### **1 - CARTOGRAFIA:**

- 1.1 - MAPPA AEREA
- 1.2 - ESTRATTO P.G.T.
- 1.3 - MAPPA CATASTALE

### **2 - ELABORATI GRAFICI:** PIANTE

### **3 - ACCERTAMENTI CATASTALI:**

- 3.1 - VISURE
- 3.2 - DENUNCIA DI VARIAZIONE PER COSTITUZIONE DEL BCNC
- 3.3 - SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO
- 3.4 - SCHEDA CATASTALE BOX

### **4 - ACCERTAMENTI EDILIZI:**

LICENZA DI COSTRUZIONE N.2014 DEL 22.04.1969

### **5 - ACCERTAMENTI PROPRIETA' ED IPOTECARI:**

- 5.1 - ATTO DI PROVENIENZA
- 5.2 - ELENCO SINTETICO FORMALITA' A NOME [REDACTED]
- 5.3 - ELENCO SINTETICO FORMALITA' A NOME [REDACTED]
- 5.4 - ELENCO SINTETICO FORMALITA' A NOME [REDACTED]

### **6 - IMMAGINI IMMOBILE:**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (n.10 fotografie)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
MAPPA AEREA  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 1.1

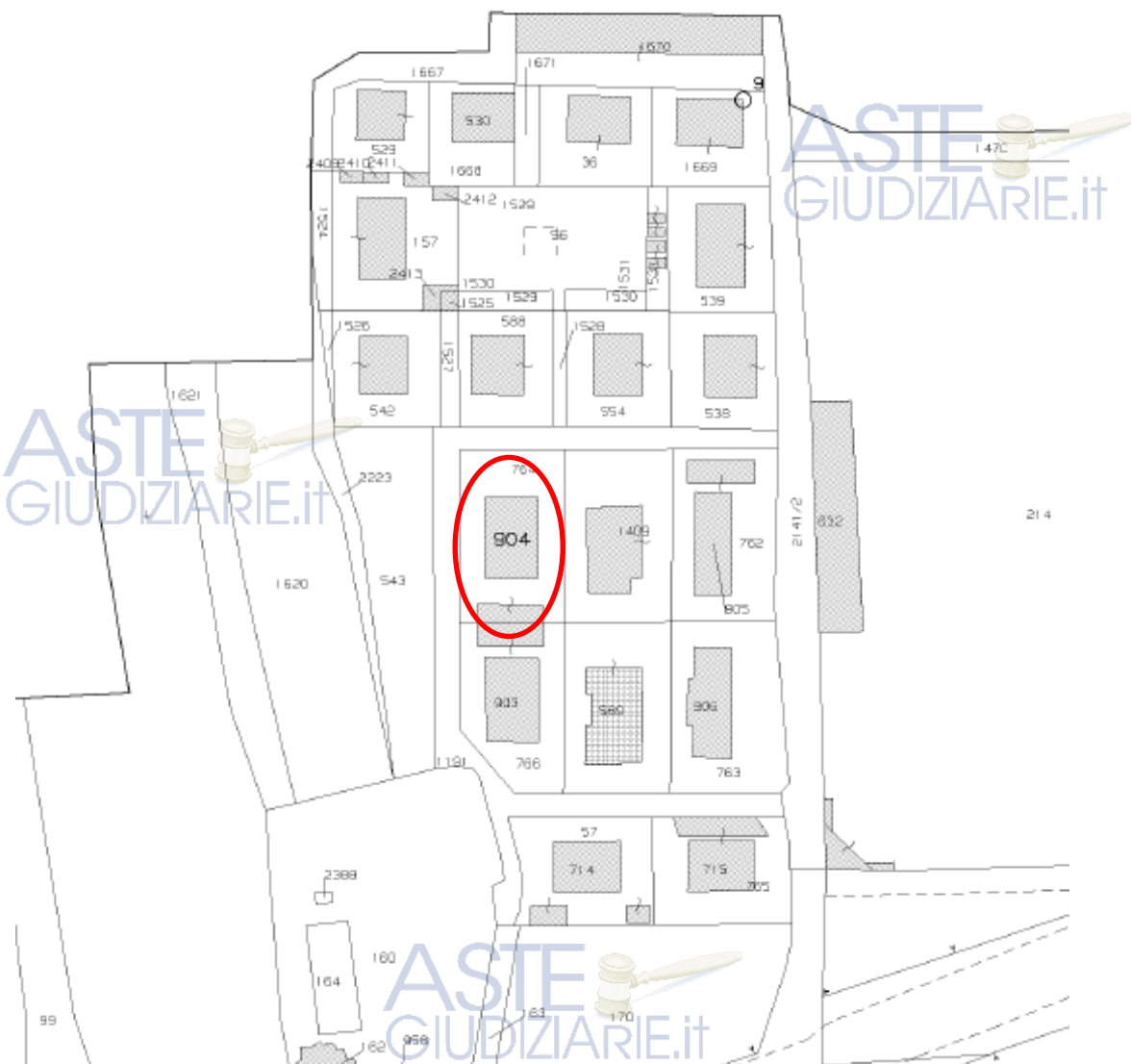


ESTRATTO P.G.T.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ALLEGATO 1.2



ESTRATTO MAPPA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 1.3





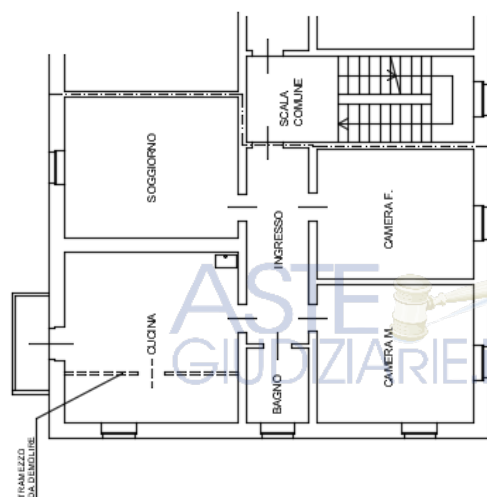
**SUPERFICIE LORDA**  
ABITAZIONE P. 1 mq 115,60  
BALCONE P. 1 mq 3,00  
CANTINA P. SEM. mq 31,50  
BOX P. T. mq 14,30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

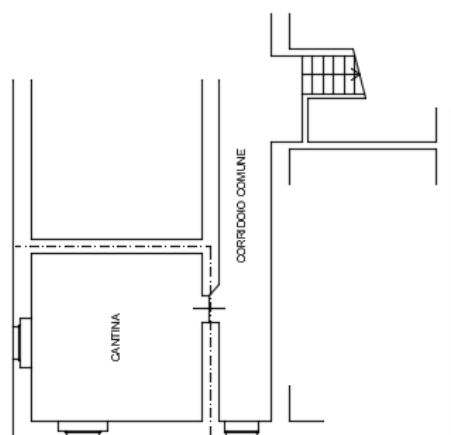
AREA COMUNE  
PARTICELLA 764/SUB.701



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO PRIMO  
H. 3,00



PIANO SEMINTERRATO  
H. 2,30

AREA COMUNE  
PARTICELLA 764/SUB.701

VIA ADIGE

PIANO TERRA  
H. 2,15



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANTE ABITAZIONE, CANTINA E BOX

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PONTE SAN PIETRO (G856) provincia BERGAMO



**Soggetto richiesto:**

AIT KHOUYA Mohamed nato in MAROCCO il 25/06/1985 (CF: TKHMMD85H25Z330K)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### > Dati identificativi

Comune di PONTE SAN PIETRO (G856) (BG)  
- Sez. Urb. PO Foglio 3 Particella 764 Subalterno 5  
Partita: 2104

COSTITUZIONE del 12/06/1992 in atti dal 15/12/1998  
CLASS. L.449/97 (n. 6350.1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di PONTE SAN PIETRO (G856) (BG)  
Foglio 1 Particella 764

### > Indirizzo

VIA ADIGE n. 4 Piano T

COSTITUZIONE del 12/06/1992 in atti dal 15/12/1998  
CLASS. L.449/97 (n. 6350.1/1992)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 40,28  
Rendita: Lire 78.000  
Categoria C/6<sup>4</sup>, Classe 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

COSTITUZIONE del 12/06/1992 in atti dal 15/12/1998  
CLASS. L.449/97 (n. 6350.1/1992)

> **Dati di superficie**

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
12/06/1992, prot. n. 6350



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di PONTE SAN PIETRO (G856) (BG)  
• Sez. Urb. PO Foglio 3 Particella 904 Subalterno 3  
Partita: 809

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di PONTE SAN PIETRO (G856) (BG)  
Foglio 1 Particella 904

> **Indirizzo**

VIA ADIGE n. 4 Piano 1

ASTE GIUDIZIARIE.it  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2022  
Pratica n. BG0076138 in atti dal 09/06/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76138.1/2022)  
Annotazioni: Variazione su istanza di parte del  
27/05/2022 acquisita agli atti al prot. n. BG0070226 del  
2022

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 258,23  
Categoria A/4<sup>b)</sup>, Classe 3, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 118 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>e)</sup>: 117 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/11/1948, prot. n. 33

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 3**

>





---

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PONTE SAN PIETRO (G858)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 298,51 Vani: 5,0 Superficie: 13 m<sup>2</sup>

---

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 298,51 Vani: 5,0 Superficie: 13 m<sup>2</sup>

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

**Legenda**

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) A/4: Abitazioni di tipo popolare

c) 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



Direzione Provinciale  
di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-BG.REGISTRO  
UFFICIALE.0159178.22-07-2022.U

Data: 22/07/2022

Ora: 9.41.07

pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

### Catasto Fabbricati

Pratica numero: BG0095577

Codice di Riscontro: 0000E6772

Operatore: BNUMRC

Presenza allegati:  
Allegato.pdf (DDT)  
Allegato.pdf (DLP)

Comune di PONTE SAN PIETRO (Codice: C2JEDitta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: -

Unita' in variazione n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: 1

Beni Comuni non Censibili n: 1

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: STRALCIO DI PARTI COMUNI

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti				
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita		Rur
1	S	PO	3	764	7									
2	C	PO	3	764	701	VIA ADIGE, 4, p. T						0,00		



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI**  
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

<b>Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652</b>							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.	1
Causali: <b>STRALCIO DI PARTI COMUNI</b>							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>18/07/2022</b>							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

<b>Quadro U   Unità Immobiliari</b>													
<b>Riferimenti Catastali</b>						<b>Utilità Comuni Censibili</b>				<b>Dati di Classamento Proposti</b>			
N. Part. spec. Indirizzo	Oper. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons.	Superf. cat. Scala	Interno	Randita Lotto	1N/2N Plan. Edificio
1	S	PO	3	764	7								
2 BCNC via adige	C	PO	3	764	701								
T													

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>
la presente per costituire il bcnc in sostituzione dell'area urbana sub.7 area comune a p.t. dal quale avviene accesso ai box esterni particella 764 ed al fabbricato particella 904. dichiarante arch. giosue' rota perito trib. bg es. imm. n.105/2022 prisma spy s.r.l. contro (vedi incarico allegato)

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
<b>ROTA GIOSUE'</b>
quale soggetto obbligato, residente in <b>ALZANO LOMBARDO (BG) - VIA MARTINO ZANCHI n. 00143 c.a.p. 24022</b>
Indirizzo PEC: <b>giosue.rota@archiworldpec.it</b>
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: <b>Arch. ROTA GIOSUE'</b>
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 01863</b>
Codice Fiscale: <b>RTOGSI62T191628F</b>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
PONTE SAN PIETRO		PO		3		764				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entita di Costruzione		DESCRIZIONE		
1	VIA ADIGE	4	T	0	0			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE		
2	VIA ADIGE	4	T	0	0			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE		
3	VIA ADIGE	4	T	0	0			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE		
4	VIA ADIGE	4	T	0	0			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE		
5	VIA ADIGE	4	T	0	0			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE		
6	VIA ADIGE	4	T	0	0			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE		
7								SOPPRESSO		
701	VIA ADIGE	4	T					BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLA PARTICELLA 764 TUTTI I SUBALTERNI E PARTICELLA 904 TUTTI I SUBALTERNI - ACCESSI, CORTILE, GIARDINO		

Protocollo _____		data _____	
IL TECNICO Arch. ROTA GIOSUE' ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 01863 Codice Fiscale: RTOGSI62T19I628F		firma e timbro _____	

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Rota Giosue'
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Bergamo	N. 01863

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Bergamo

Comune di Ponte San Pietro

Sezione: PO Foglio: 3

Particella: 764

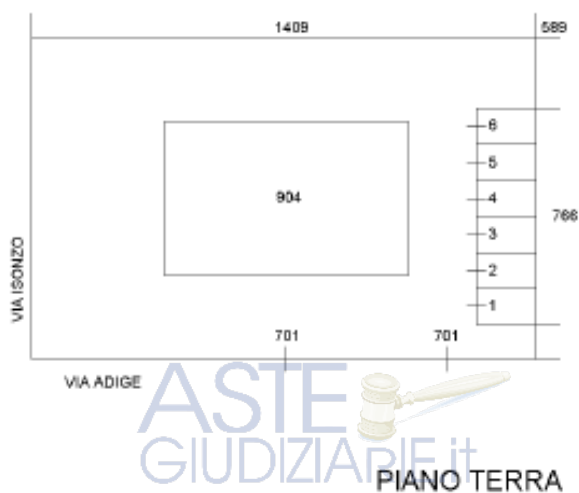
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it



ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

N

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

n. 18535703

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1939-3712, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **P. S. Pietro** Via **Trento Trieste**  
 Ditta **[REDACTED]**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecniche** di **Bergamo**  
(7) Ufficio Tecnico e del Catasto

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22-11-1948 PROT. N. 33	3 301/3
--------------------------------	------------

COMPILATO DA: ing. *Hallio*  
(Tecnico autorizzato dal Ministero)  
*Legler*  
 Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di *Bergamo*  
 DATA 21 NOV 1948  
 Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1948 - Data: 16/05/2022 - n. T38845 - Richiedente: RTOGSI62T19I628F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Casato dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2022 - Comune di PONTE SAN PIETRO(G856) - < Sez. urbana PO - Foglio 3 - Particella 904 - Subalterno 3 >  
 VIA TRENTO E TRIESTE n. 3/B Piano 1

MODULARIO  
F. rig. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

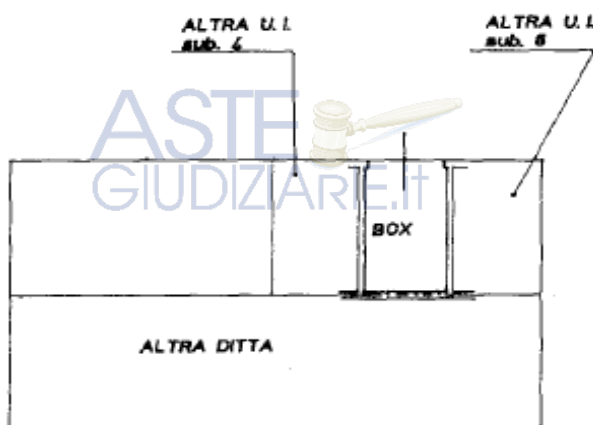
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PONTE SAN PIETRO** via **ADIGE**

civ. 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PIANTA PIANO TERRA**  
H= ml. 2,15



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Nome, cognome e nome)  
**ALESSIO SEVERO**  
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **BERGAMO** n. **1228**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria catastale

F. 3

Data presentazione: 12/06/1992 - Data: 16/05/2022 - n. T38849 - Richiedente: RTOGS162T191628F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

Data: 28/05/92 Firma: *[Signature]*

Catasto di Pontecell - Situazione al 16/05/2022 - Comune di PONTE SAN PIETRO (CS56) - < Sez. urbana PO - Foglio 3 - Particella 764 - Subterreno 5 >  
VIA ADIGE n. 4 Piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 3.4

Del Municipio, addì 22 aprile 1969,=

IL SINDACO  
(Cav. Uff. Antonio Magli)

Comune di \_\_\_\_\_

La presente licenza è stata affissa all'albo pretorio in data (1) \_\_\_\_\_  
e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni mediante consegna di copia a mano di \_\_\_\_\_

Addì \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

(1) primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza.

ICA Reg. 82/40

Vista la denuncia alla Prefettura di \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ per le opere in conglomerato cementizio;

#### CONCEDE

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ~~ultimato~~ <sup>iniziato</sup> entro il termine di mesi 12 da oggi ~~in ogni sua parte - tanto interna che esterna - compresi gli infissi e la tinteggiatura~~.
- 3 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua.
- 4 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 5 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 6 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune, e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco.
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settem-

Comune di MONTE S. PIETRO

UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 2014

## LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 14.4.1969

con la quale \_\_\_\_\_

chiedendo il permesso per costruzione nuovo fabbricato ad un piano fuori terra

in via Adige n. 2-4, sul mappale n. 766-764 censuario Ponte S. Pietro da adibirsi ad uso autorimesse

di proprietà dei richiedenti

DIRETTORE DEI LAVORI: Geom. Agostino Ravasio-Ponte S. Pietro

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 16 aprile 1969

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data \_\_\_\_\_ del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di \_\_\_\_\_;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 17 aprile 1969 con verbale n. \_\_\_\_\_;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

bre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici.

8 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 16 novembre 1939, n. 2229, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato.

9 - Dovrà, inoltre essere presentata denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per i materiali da costruzione.

10 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.

11 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione comunale.

12 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

13 - Il fabbricato dovrà rispettare le distanze del la planimetria di progetto.

14 - Rispettare rigorosamente l'altezza di mt. 2,50 dal livello stradale compresa la copertura a soletta piana.

ALLEGATO 4





Dott. LAVINIA DELFINI  
NOTAIO

Tel. 035 217551 - Fax 035 241876

Via XX Settembre n. 70

24122 - BERGAMO

Via Cesare Battisti n. 1

20122 - MILANO

Repertorio N. 11264

Raccolta N. 1901

# COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il nove febbraio duemilasei, in Bergamo, nel mio studio.

Innansi a me dottoressa LAVINIA DELFINI, notaio in Bergamo,

con studio in via Torquato Tasso n. 31, iscritta nel Collegio

del distretto notarile di Bergamo,

si sono presentati i signori:

REGISTRATO A  
BERGAMO 1

il 16 febbraio 2006

al n. 1701 serie 1T

Euro 1.370,00

I componenti suddetti, della cui identità personale io notaio sono certa, convengono e stipulano quanto segue:

## Articolo 1

### OGGETTO - PROVENIENZA

I signori [redacted] ciascuno per i propri diritti e insieme per l'intero, vendono ai coniugi signori [redacted]

[redacted] che comprano in quote eguali e indivise pari a un terzo ciascuna, la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune Amministrativo di Ponte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 5.1

San Pietro, via Adige n. 4 (in Catasto l'appartamento via Trento e Trieste n. 3/B), e precisamente:

- appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno e balcone, con annessa cantina posta al piano interrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponte San Pietro, sezione urbana Ponte San Pietro (PO), al foglio 3, particella 904, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, vani 5, via Trento e Trieste n. 3/B, piano 1, rendita catastale euro 258,23, a seguito di dichiarazione di nuova costruzione del 22 novembre 1948 n. 33 protocollo, in ditta intestata alla parte alienante;

- autorimessa posta al piano terra, censita nel Catasto Fabbricati di Ponte San Pietro, sezione urbana Ponte San Pietro (PO), al foglio 3, particella 764, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 13, via Adige n. 4 piano T, rendita catastale 40,28, a seguito di dichiarazione di nuova costruzione del 12 giugno 1992 n. 6350 protocollo, in ditta cointestata alla parte alienante e ai signori [REDACTED]

L'appartamento confina per tre lati con prospetto su parti comuni e per un quarto lato con proprietà "[REDACTED]" aventi causa e vano scale comune.

La cantina confina per un lato con mura perimetrali, per un secondo lato con affaccio su area comune e per un terzo lato con corridoio comune.

L'autorimessa confina per un lato con il subalterno 4, per un secondo lato con corsello comune e per un terzo lato con il subalterno 6.

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari come sopra trasferite le parti fanno riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali che, previa visione datane ai comparanti, si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per aver acquistato:

- la signora [REDACTED]

\* la quota di 2/4 (due quarti) dell'appartamento dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Mario Leidi di Bergamo in data 13 febbraio 1968, Repertorio n. 42708, registrato a Bergamo in data 27 febbraio 1968 al n. 902 Mod. 71-M e trascritto in Bergamo con nota in data 8 marzo 1968 ai nn. 4340/3354;

\* la quota di 2/4 (due quarti) dell'autorimessa con il precitato atto di compravendita ricevuto dal notaio Mario Leidi di Bergamo in data 13 febbraio 1968, Repertorio n. 42708, dalla società [REDACTED] successivo atto di divisione autenticato nelle firme dal



notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro in data 1 giugno 1993, Repertorio 116375, registrato a Ponte San Pietro il 21 giugno 1993 al n. 305 serie 2 e trascritto a Bergamo con nota in data 25 giugno 1993 ai nn. 19813/14535;

\* la quota di 1/4 (un quarto) dell'appartamento e la quota di 1/4 (un quarto) dell'autorimessa per successione ereditaria legittima dal marito signor [REDACTED]

(dichiarazione di successione registrata a Ponte San Pietro l'8 luglio 2004 al n. 235 volume 2004);

il signor [REDACTED]

la quota di 1/4 (un quarto) dell'appartamento e la quota di 1/4 (un quarto) dell'autorimessa, in forza della successione ereditaria legittima dal padre signor [REDACTED] sopra richiamata.

#### Articolo 2

##### MODALITA' DELLA VENDITA

Le porzioni immobiliari si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, usi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni e con le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio, in particolare:

- il suolo su cui sorge il fabbricato e il marciapiede esterno, l'ingresso, il vano scale e le scale stesse per l'intero loro percorso, il corridoio di disimpegno nel seminterrato, le fondazioni, le strutture portanti, le coperture, e in genere tutti gli enti, vani, condutture, impianti e servizi destinati all'uso comune;

- il cortile che circonda il fabbricato su ogni lato costituito dalla particella 764, parzialmente occupato dal corpo autorimesse.

Sono a carico della parte venditrice gli oneri condominiali fino a oggi dovuti, ivi compresi quelli liquidati successivamente purchè determinati da circostanze o da delibere anteriori a oggi.

#### Articolo 3

##### DICHIARAZIONI RICHIESTE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali per il caso di mendacio ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

- che la costruzione del fabbricato, di cui è parte l'appartamento, è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967;

- che la costruzione del corpo autorimesse è stata eseguita in conformità alla licenza di costruzione n. 2014 Registro Costruzioni rilasciata dal Comune di Ponte San Pietro il 22 aprile 1969;

- che, successivamente, non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario richiedere concessioni o permessi di costruire o concessioni o permessi in sanatoria. La parte venditrice attesta altresì che l'area di pertinenza del fabbricato, destinata a corte, giardino e transito, è inferiore a cinquemila metri quadrati.

#### Articolo 4

##### GARANZIA

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto, esente da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e da altri oneri o vincoli straordinari, obbligandosi comunque, qualora ve ne fossero, a eliminarli a proprie spese e a semplice richiesta della parte acquirente.

#### Articolo 5

##### EFFETTI

La proprietà, il possesso e il godimento dei beni venduti, con i corrispondenti diritti e oneri, sono trasferiti alla parte acquirente con effetto da oggi.

#### Articolo 6

##### PREZZO

Il prezzo della vendita è stato convenuto nella somma di Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto per intero dalla parte acquirente, in favore della quale rilascia quietanza a saldo con rinuncia a ogni eventuale ipoteca legale.

#### Articolo 7

##### DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 151 del 19 maggio 1975 e dell'art. 2659 cod. civ.:

- la signora [REDACTED] dichiara di essere di stato civile libero;
- il signor [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre di beni personali ai sensi dell'art. 179 lettera b) Codice Civile;
- i signori [REDACTED] dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di separazione dei beni;
- il signor [REDACTED] dichiara di essere celibe.

#### Articolo 8

##### SPESE DELL'ATTO E DICHIARAZIONI FISCALI

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Ai fini fiscali è giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore

degli immobili determinato a sensi dell'articolo 52 comma quarto e quinto, del D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro 34.479,00 (trentaquattromilaquattrocentosettantanove virgola zero zero) di cui Euro 29.826,00 (ventinovemilaottocentoventisei virgola zero zero) riferiti all'unità abitativa ed Euro 4.653,00 (quattromilaseicentocinquantaquattro virgola zero zero) riferiti alle pertinenze ammesse alle agevolazioni prima casa.

Alla vendita in oggetto si applica il regime previsto dall'art. 1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni sull'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131) e successive modificazioni e integrazioni, giacché essa ha per oggetto il trasferimento, effettuato da parte di soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 agosto 1969; a tale scopo gli acquirenti dichiarano:

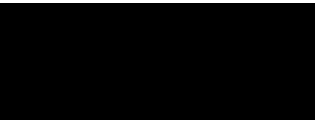
- di voler stabilire la residenza nel Comune ove gli immobili in oggetto sono ubicati;
- di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Ponte San Pietro;
- di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al citato articolo 1, nota II bis, della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 ovvero di cui alle altre norme di legge in esso richiamate.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io Notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che l'hanno approvato.

Esso consta di tre fogli scritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e in parte da me notaio; ne occupa dieci pagine sin qui.

F.to:



Lavinia Delfini notaio

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente RTOGSI

Ispezione n. T15858 del 17/06/2022

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:



**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

20/09/1996 al

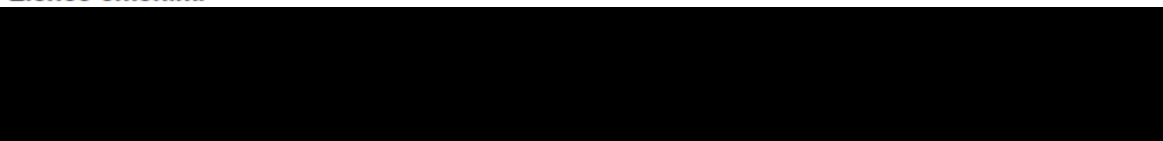
16/06/2022

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1973 al

19/09/1996

**Elenco omonimi**



\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2006 - Registro Particolare 5435 Registro Generale 9105  
Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Repertorio 11264/1901 del 09/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2006 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 9106  
Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Repertorio 11265/1902 del 09/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 10143 Registro Generale 15528

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente RTOGSI


Ispezione n. T15858 del 17/06/2022

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 270 del 07/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)

Nota disponibile in formato elettronico











**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente RTOGSI

Ispezione n. T17564 del 17/06/2022

**Dati della richiesta**

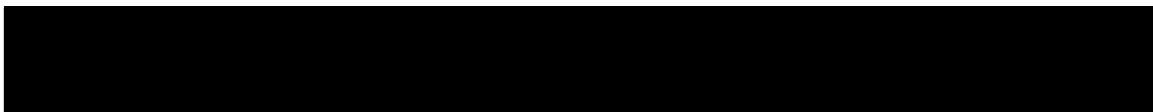
Cognome:  
Nome:  
Data di Nascita:  
Tipo di formalità:  
Ulteriori restrizioni:



**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	20/09/1996 al	16/06/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1973 al	19/09/1996

**Elenco omonimi**



\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2006 - Registro Particolare 5435 Registro Generale 9105  
Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Repertorio 11264/1901 del 09/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2006 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 9106  
Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Repertorio 11265/1902 del 09/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 10143 Registro Generale 15528

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente RTOGSI

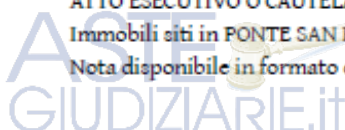
Ispezione n. T17564 del 17/06/2022

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 270 del 07/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente RTOGSI

Ispezione n. T18945 del 17/06/2022

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:



**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	20/09/1996 al	16/06/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1973 al	19/09/1996

**Elenco omonimi**

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2006 - Registro Particolare 5435 Registro Generale 9105  
Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Repertorio 11264/1901 del 09/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2006 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 9106  
Pubblico ufficiale DELFINI LAVINIA Repertorio 11265/1902 del 09/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2022 - Registro Particolare 10143 Registro Generale 15528



**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente RTOGSI

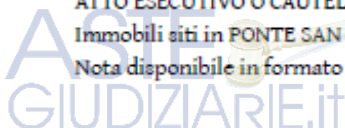
Ispezione n. T18945 del 17/06/2022

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 270 del 07/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PONTE SAN PIETRO(BG)

Nota disponibile in formato elettronico









**LOTTO 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con cantina a p.Sem. e box a p.T.**

**DATI CATASTALI:**

Identificativo corpo: A

- [REDACTED] proprietà per 1/3
- [REDACTED] proprietà per 1/3
- [REDACTED] proprietà per 1/3

foglio PO/3, particella 904, subalterno 3, indirizzo via Adige n.4, piano 1, comune Ponte San Pietro, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 258,23

Identificativo corpo: B

- [REDACTED] proprietà per 1/3
- [REDACTED] proprietà per 1/3
- [REDACTED] proprietà per 1/3

foglio PO/3, particella 764, subalterno 5, indirizzo via Adige n.4, piano T, comune Ponte San Pietro, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita € 40,28

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1 – FRONTE OVEST (su via Adige)



2 – FIANCO NORD

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ALLEGATO 6





3 – RETRO EST



4 – SOGGIORNO



5 – CUCINA



6 – CAMERA F.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





7 – CAMERA M.



8 - INGRESSO



9 – CANTINA P. SEM.



10 - BOX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it