



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 306/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Fax: 3355288951
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it



Beni in **Ponteranica (BG)**

Località/Frazione

via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

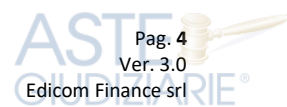
INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - appartamento al piano primo	6
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - appartamento al piano primo	8
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - appartamento al piano primo	10
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A - appartamento al piano primo	11
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A - appartamento al piano primo	14
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A - appartamento al piano primo	16
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A - appartamento al piano primo	17
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A - appartamento al piano primo	18
Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A - appartamento al piano primo	19

Corpo: B - abitazione al rustico con giardino	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

Lotto: 002 - bar tabacchi con laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	22
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	22
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	24
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	27
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	27
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	28
5. CONFORMITÀ CATASTALE	30
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	30
Corpo:.....	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	32
Corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	33
11. STATO DI POSSESSO	33
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	33
Criterio di stima	33
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 alle 10:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 14-10-2025

Data sopralluogo: 30-10-2025

Cronologia operazioni peritali:

14/10/2025: scaricato documenti Fascicolo;

14/10/2025: reperito piante catastali;

14/10/2025: richiesto copia del titolo di proprietà al notaio;

14/10/2025: inoltrato domanda di accesso agli atti (pratiche edilizie) al Comune;

15/10/2025: indagine urbanistica previsioni PGT;

16/10/2025: reperito visure storiche;

17/10/2025: reperito mappa catastale e elenco immobili;

03/11/2025: primo sopralluogo all'immobile insieme al custode giudiziario;

30/10/2025: primo sopralluogo all'immobile insieme al custode giudiziario;

12/11/2025: sopralluogo insieme al custode giudiziario;

17/11/2025: terzo sopralluogo;

18/12/2025: appuntamento con tecnico comunale per parere in merito ad alcune difformità edilizie.



Beni in **Ponteranica (BG)**
via IV Novembre n. 37 - 39 - 41



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 39

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) OMISSIS, Proprietà' ½;

2) OMISSIS, Proprietà' 1/2.

comune **Ponteranica, foglio 17, particella 262, subalterno 13,**

categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie Totale: 133 m² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m², rendita € 284,05;

scheda catastale del 26/10/2011 n. BG0515666 prot., indirizzo Via IV Novembre n. 37, piano 1.

Derivante da: Variazione del 18/08/2015 Pratica n. BG0202093 in atti dal 18/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17389.1/2015) l'u.i. risulta generata dalla soppressione dell'u.i. C.F. fg. 16 particella 262 sub 13;

VARIAZIONE del 26/10/2011 Pratica n. BG0515666 in atti dal 26/10/2011 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 237378.1/2011);

VARIAZIONE del 12/06/1999 in atti dal 12/06/1999 CONFERMA DEN VAR 44/1994 (n. D04067.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicati nell'atto notarile.

Confini: Prospetto su via IV Novembre; a.u.i. mapp. 260; scala comune mapp. 262/705 e prospetto su cortile comune mapp. 262 sub 705.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via IV Novembre n. 39

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) OMISSIS nato a OMISSIS, Proprietà' 1/2;

2) OMISSIS nata a OMISSIS, Proprietà' 1/2.

comune **Ponteranica, foglio 16, particella 262, subalterno 701,**

categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5, superficie /, rendita € 170,43

scheda catastale del 31/07/2001 n. BG228896 prot., indirizzo Via IV Novembre snc, piano T-1.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2002 Pratica n. 256394 in atti dal 31/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11127.1/2002);

DIVISIONE del 31/07/2001 Pratica n. 228896 in atti dal 31/07/2001 DIVISIONE (n. 8689.1/2001).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicati nell'atto notarile.

Confini: mapp 262, mapp. 92-259-6265-7990, mapp. 5239- mapp 264 sub 702, mapp. 3264.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari sono ubicati nel comune di Ponteranica, paese di circa 6.750 abitanti, situato ai piedi del colle Maresana e bagnato dal torrente Morla. Dista circa 6 chilometri dal capoluogo orobico. I beni immobiliari sono nella parte più antica del paese, nei pressi della Chiesa Parrocchiale dei S.S. Alessandro e Vincenzo, dove è conservato il polittico di Lorenzo Lotto del 1522.

Caratteristiche zona: in centro storico area collinare

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: parrucchieri (nelle immediate vicinanze), chiesa parrocchiale e battistero (dista 250 metri), scuola dell'infanzia (dista 170 metri), Oratorio (dista 170 metri), istituto secondario di primo grado (dista 150 metri), Campo sportivo comunale con ristorante (dista 300 metri), Cimitero (dista 450 metri), carrozziere (dista 400 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 6 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli, colle della Maresana.

Attrazioni storiche: Polittico di Lorenzo Lotto nella Chiesa dei Santi Alessandro e Vincenzo, Chiesa del '700 dedicata a S. Pantaleone e battistero barocco costruito all'inizio del XVIII secolo.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus di linea distanza 100 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento al piano primo**

Corpo a) Appartamento biaffaccio al piano primo composto da ingresso, cucina soggiorno, disimpegno, due camere da letto ed un bagno, oltre a ampio balcone di affaccio dalla cucina e un ulteriore balcone di dimensioni più contenute accessibile dal soggiorno. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale installata sul terrazzo, il cui stato di funzionamento risulta da verificare. Fa parte di un edificio del centro storico ed è stato ristrutturato nel 1961, con successivi interventi di manutenzione ordinaria nel tempo.

Vi si accede dalla via IV Novembre attraversando un androne ed un cortile comune, poi entrando nel vano scala comune a un altro appartamento al piano secondo e al sottotetto, entrambi di altra proprietà.

I locali presentano dimensioni complessivamente ampie (vedasi allegato elaborato grafico di rilievo); nella cucina è presente un caminetto.

Le finiture e gli impianti risultano datati e obsoleti, in particolare i serramenti in legno, alcuni dei quali appaiono danneggiati, nonché le avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro; i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica riconducibili al gusto degli anni '60-'70.

L'impianto elettrico, sebbene funzionante, presenta segni di manomissione e necessita di opportuna verifica. Il bagno è riscaldato mediante calorifero elettrico e, unitamente alla cucina, appare complessivamente in ordine.

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data (ante 1967) appartenente al centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1961, con successivi vari interventi di manutenzione ordinaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta finiture ed impianti datati, la caldaia murale posta all'esterno è in visibile condizione di obsolescenza e l'impianto elettrico, pur funzionante, appare manomesso. Nell'alloggio non sono visibili tracce di umidità o danni evidenti alle murature. I serramenti esterni in legno e le avvolgibili in plastica invece sono in cattivo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume 1961, forse sono stati fatti successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia alimentata a metano con termosifoni
Stato impianto	Funzionamento da verificare
Potenza nominale	circa 24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	obsoleta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **B - abitazione al rustico con giardino**

Corpo b) L'edificio sorge sulla particella 264, è di vecchia data, con epoca di costruzione collocabile tra il 1935 e il 1966, come emerso dall'esame delle mappe del Comune di Ponteranica qui allegate.

Vi si accede unicamente dalla via IV Novembre attraversando un androne (mapp 262/703) ed un cortile (mapp 262/705) che costituiscono parti comuni alle unità immobiliari particella 262.

Da lì si attraversa il portone ad arco ribassato presente nella muratura di confine tra la particella 262 e 264 e si viene immessi in un passaggio coperto esclusivo e poi nel giardino esclusivo, quasi integralmente recintato.

Il corpo di fabbrica (vedi allegata tavola di rappresentazione grafica) si sviluppa principalmente al piano terra, ove sono presenti oltre al citato passaggio coperto, anche due stanze contigue tra loro identificate catastalmente come cucina e ripostiglio, con latrina esterna, e, sul lato opposto del passaggio coperto, un ampio locale ripostiglio. Al piano primo sono presenti due camere accessibili mediante una scala metallica di tipo rudimentale.

L'edificio si presenta in condizioni tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione integrale. Il valore dell'immobile è riconducibile prevalentemente alla volumetria esistente, non altrimenti riproducibile nel contesto del centro storico di Ponteranica, area peraltro interessata da vincoli di rispetto dei corsi d'acqua.

Pur trattandosi di proprietà esclusiva, il passaggio coperto e il giardino risultano gravati da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà, estranea alla procedura esecutiva, come meglio illustrato nel paragrafo -Formalità-.

Superficie commerciale di circa **mq 142,35**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data appartenente al centro storico,

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1961, con successivi vari interventi di manutenzione ordinaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna varia (vedi allegata pianta catastale e tavola di rilievo)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: inagibile da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è abbandonato all'incuria, così come il giardino, e stipati di materiali vari. Necessita di ristrutturazione generale, comprensiva del rifacimento del tetto e consolidamento delle murature; necessita la bonifica della porzione di manto di copertura in lastre di cemento amianto (circa 50 mq).

Le finestre sono in legno a vetro semplice, con persiane in legno, in pessimo stato di conservazione, i pavimenti sono in battuto di cemento, la soletta del soffitto del piano terra è in laterocemento, come visibile ad occhio nudo a causa di una porzione danneggiata. L'intonaco di facciata non è tinteggiato. Il manto di copertura del ripostiglio più ampio e dell'androne è eterogeneo e raffazzonato, tant'è che sono visibili sui soffitti interni diffuse tracce di infiltrazioni d'acqua. Il tetto della porzione che si sviluppa su due piani è in c.a. con manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento al piano primo**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 39

Numero pratica: 2389/2007/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: comunicazione edilizia per opere di ordinaria manutenzione

Per lavori: occupazione temporanea suolo pubblico per sostituzione tegole

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 31/01/2007 al n. di prot. 459

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Numero pratica: 2389/1991/0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato via IV Novembre 43

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/05/1991 al n. di prot. 3757

Rilascio in data 10/06/1991 al n. di prot. 2389/1991/0

NOTE: Riguarda l'androne comune (sub 703) oltre ad altre u.i. non pertinenti

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 39

Numero pratica: 2389/1961/0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: sistemazione interna di un vecchio fabbricato in via Maggiore 97 da adibirsi ad uso alloggi e negozi (più formazione di vano scala nel cortile interno)

Oggetto: ampliamento e modifica

Presentazione in data 11/09/1961 al n. di prot. ----

Rilascio in data 06/10/1961 al n. di prot. 378

Abitabilità/agibilità in data 28/02/1964 al n. di prot. 378

NOTE: riguarda le u.i. pignorate alla particella 262 al piano terra sub 12 e piano primo sub 13 (oltre ad altre u.i. estranee alla procedura).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 39

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) La porta finestra del locale soggiorno è di 1,50 metri circa quindi risulta leggermente più larga di come è indicata nella tavola grafica della Licenza Edilizia, dove indicata di 1,20 metri.
- 2) I due terrazzi ai lati del vano scala sono indicati della profondità di 1,50 metri nella Licenza Edilizia mentre di fatto quello in aderenza al lato ovest del vano scala è più piccolo e di forma trapezoidale, e quello aderente al lato est del vano scala invece ha profondità più ampia dato che pari a quella del vano scala (ampliamento terrazzo pari a circa 5,30 mq).
- 3) Il tavolato divisorio tra il bagno e la camera da letto è stato modificato per formazione di una nicchia per alloggiamento della doccia.

4) Il muro portante del locale bagno è rimasto invariato laddove la Licenza Edilizia ne prevedeva il parziale abbattimento. Il tutto come meglio indicato nell'allegata tavola grafica.

Regolarizzabili mediante: istanza di SCIA in sanatoria previa istanza di accertamento compatibilità paesaggistica

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche per istanza di accertamento compatibilità, paesistica, istanza di sanatoria, diritti di segreteria (€ 500) sanzione minima (€ 1000) importo indicativo	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Le difformità edilizie riscontrate per caratteristiche architettoniche e materiali possono ritenersi coeve alla data di realizzazione dell'intervento di ristrutturazione realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia nell'anno 1961 quando era prassi non presentare delle varianti in corso d'opera. Conseguentemente sono da ritenersi antecedenti al 1 settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge Ponte (Legge 765/67).

Note generali: Gli importi sono indicativi in quanto solo a pratica di sanatoria istruita si può avere certezza dei pagamenti richiesti, e ciò anche alla luce sia delle recenti, sia delle future, modifiche al Testo Unico dell'Edilizia.

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via IV Novembre n. 39

Note: Dall'accesso agli atti non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'edificio, che peraltro versa in stato di incuria. Si può documentare la sua epoca di realizzazione tra il 1935 e il 1966, analizzando la mappa del 1935, dove l'edificio non compare, e l'aerofotogrammetria del 1966 dove l'edificio è già presente (qui allegate). Quindi l'edificio è certamente antecedente al 1 settembre 1967, data in cui è entrata in vigore la "Legge Ponte" (Legge 765/67) che ha imposto l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 39

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 15/03/2019 pubblicata sul BURL n. 27 in data 03/07/2019.
Zona omogenea:	NAF - Nuclei di antica formazione.
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.1.10 che riconferma le previsioni della Variante 1: norme del piano dei NAF art. 1.1-1.2-1.3 2.0. Ricade altresì in zona di vincolo: - Fascia di rispetto corsi d'acqua (150 m)- nonché ricompresa in zona IC: Iniziativa Comunale Orientata del P.T.C. del Parco dei Colli di Bergamo. Le unità immobiliari in oggetto sono anche schedate nell'elaborato N.5.A del Piano delle Regole (Nuclei di antica formazione Ponteranica Alta" - Edificio PA 33a (cortina edilizia fronte strada) per le quali è prescritto l'intervento "Tipologia 2 – manutentiva".
Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 3 al Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 24 del 14 luglio 2025 (non ancora pubblicata sul BURL).
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione.
Norme tecniche di attuazione:	art. 9.2.1 - PdR 9.2.3 La Tipologia 2 "Manutentiva" corrisponde alla Manutenzione straordinaria definita dall'articolo 3 del DPR 380/2001, senza modifiche dell'involucro esterno, e può riguardare il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali,

	l'integrazione dei servizi tecnologici e il riassetto distributivo di singole unità immobiliari, con le precisazioni che seguono. Volume Totale / SL Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione' Aperture esterne È consentita la sola riapertura o il ripristino di aperture preesistenti, purché motivate da necessità inderogabili, in base alle caratteristiche architettoniche documentate. Il nuovo disegno dei fronti dovrà derivare da adeguato studio compositivo e dovrà essere rappresentato anche con modellazioni o foto inserimenti. Balconi a sbalzo Non sono consentite modifiche a balconi esistenti, né la realizzazione di nuovi. Logge e porticati È consentita la parziale chiusura di logge e porticati mediante strutture prevalentemente vetrate, arretrate almeno 1,20 m dal fronte esterno, purché siano mantenuti in facciata i caratteri morfologici e compositivi esistenti. Piani di falda di coperture e gronde I piani delle falde di copertura non possono essere modificati, così come le sporgenze delle gronde; il solo rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere effettuato in coerenza con il carattere dell'edificio. Spazi interni E consentita la riorganizzazione degli spazi interni, purché siano mantenuti gli elementi caratterizzanti dal punto di vista architettonico, strutturale, tipologico e artistico e purché l'intervento non comporti demolizione di parti significative (strutturali o di finitura) come portali, muri portanti, volte, solai e controsoffitti d'epoca, pavimenti, porticati e logge, scale, ecc. Adeguamento igienico-sanitario Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici. Adeguamento/consolidamento statico Sono consentiti gli interventi di rinforzo statico delle strutture orizzontali e/o verticali e/o la sostituzione parziale o totale delle stesse, anche in ragione di necessità di adeguamento normativo, adottando soluzioni che conservino il più possibile il sistema strutturale originario e tengano conto delle caratteristiche dell'edificio. Demolizione di superfetazioni e volumi accessori È consentita la demolizione di superfetazioni e/o di volumi ed elementi accessori impropriamente aggiunti all'organismo principale, che non siano integrati o coerenti con l'insieme dell'edificio: la loro SL non può essere in ogni caso recuperata. Eventuali modifiche dei fronti Modeste eccezioni alle limitazioni previste ai precedenti punti "Aperture esterne" e "Balconi a sbalzo" sono ammesse esclusivamente, con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, quando l'alterazione dei fronti proposta è coerente con la composizione della facciata, la morfologia e la tipologia dell'edificio. L'intervento che, così assentito, eccedesse dai limiti stabiliti dall'articolo 3.1.b del DPR 380/2001, sarà classificato come Ristrutturazione Edilizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non è ammesso il recupero del sottotetto con modifica delle falde.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Immobile di vecchia data, preesistente al 1967, come attestato dalle allegate: mappa del 1935 e aerofotogrammetria del 1967.

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via IV Novembre n. 39

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 15/03/2019 pubblicata sul BURL n. 27 in data 03/07/2019.
Zona omogenea:	NAF - Nuclei di antica formazione.
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.1.10 che riconferma le previsioni della Variante 1: norme del piano dei NAF art. 1.1-1.2-1.3 2.0. Ricade altresì in zona di vincolo: - Fascia di rispetto corsi d'acqua (150 m)- nonché ricompresa in zona IC: Iniziativa Comunale Orientata del P.T.C. del Parco dei Colli di Bergamo. Le unità immobiliari in oggetto sono anche schedate nell'elaborato N.5.A del Piano delle Regole (Nuclei di antica formazione Ponteranica Alta" - Tipologia edificio: blocco singolo per i quali è previsto l'intervento tipologia 3 - Trasformativa e Tipologia X - bonifica amianto.
Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 3 al Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 24 del 14 luglio 2025 (non ancora pubblicata sul BURL).
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione.
Norme tecniche di attuazione:	art. 9.2.1 - 9.2.4 - 9.2.6 delle Norme del Piano delle Regole. PdR 9.2.4 TIPOLOGIA 3 TRASFORMATIVA La Tipologia 3 "Trasformativa" corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia definito dall'articolo 3 del DPR 380/2001, nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente e con le precisazioni che seguono. In caso di demolizione del volume esistente, parziale o totale, a prescindere dalla definizione di SL, la ricostruzione dovrà avvenire con il criterio del rispetto delle quantità, della sagoma e dell'esatta giacitura esistente, che dovrà essere dimostrata all'atto di richiesta del titolo abilitativo mediante rilievo architettonico e fotografico. Il risultato dell'operazione deve quindi dare luogo a un edificio con la geometria e la dimensione dell'edificio originario. Deroghe al mantenimento della giacitura sono ammesse in via del tutto eccezionale in caso di comprovata necessità funzionale e/o igienico-sanitaria e/o statica; in tal caso il Richiedente deve presentare richiesta di parere alla Commissione per il Paesaggio comunale la quale, se ritenuta accoglibile la proposta, potrà impartire le prescrizioni da rispettare. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, pur dovendosi conformare in linea generale alle disposizioni di cui alle successive Sezioni III, IV e V del presente Capo IX, potranno prevedere soluzioni architettoniche alternative che saranno valutate dalla Commissione per il Paesaggio anche in riferimento al contesto e alla natura degli edifici adiacenti. Essendo la Tipologia 3 Trasformativa per lo più riferita a edifici di recente formazione o che hanno perso irrimediabilmente gli originari caratteri, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti al rispetto delle disposizioni contenute nelle successive Sezioni III (Norme materiche e cromatiche) IV (Norme per i materiali lapidei) e V (Norme per il colore). Volume Totale / SL <u>Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio.</u> Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione'. Aperture esterne È consentita la modifica alle aperture esistenti in base a un progetto che dimostri, con rappresentazioni grafiche bi e tridimensionali, l'adeguatezza della composizione delle facciate, anche in relazione a spazi aperti ed edifici limitrofi. Balconi a sbalzo È consentita la modifica delle sporgenze dei balconi (come anche la loro eliminazione), purché la trasformazione sia effettuata in coerenza con l'insieme dell'edificio e delle parti ad esso limitrofe e sia supportata da un progetto come al punto precedente. Logge e porticati È consentita la parziale chiusura di logge e porticati mediante strutture prevalentemente vetrate, arretrate almeno 1,20 m dal fronte esterno, purché siano mantenuti in facciata i caratteri morfo-

	gici e compositivi esistenti. Piani di falda di coperture e gronde I piani delle falde di copertura non possono essere modificati; il solo rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere effettuato in coerenza con il carattere dell'edificio. Spazi interni È consentita la riorganizzazione degli spazi interni, come anche la divisione/aggregazione di singole unità. Tali operazioni possono portare anche alla modifica sostanziale del carattere tipologico dell'edificio e prevedere la demolizione di parti significative (strutturali o di finitura). Adeguamento igienico-sanitario Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici, come anche il rifacimento integrale di tutte le dotazioni tecnologiche. Adeguamento/consolidamento statico Sono consentiti gli interventi per il rinforzo statico delle strutture orizzontali/verticali, come anche la sostituzione parziale o totale delle stesse. Demolizione di superfetazioni e volumi accessori È consentita la demolizione di superfetazioni, come anche di volumi e/o elementi accessori aggiunti all'organismo principale che non siano coerenti con l'insieme dell'edificio; la loro SL non può essere in ogni caso recuperate. PdR 9.2.6 TIPOLOGIA X BONIFICA AMIANTO Definizione La Tipologia X "Bonifica Amianto" riguarda edifici con coperture amianto (accertate o ipotizzate), per i quali è richiesto ai Proprietari o aventi titolo di provvedere a confermare l'effettiva natura dei materiali mediante comunicazione al Comune e all'ATS di Bergamo. In caso di interventi di rifacimento delle coperture individuate, è obbligatorio provvedere alla bonifica dei manufatti contenenti amianto, seguendo le disposizioni di legge vigenti. Per il rifacimento del manto di copertura potranno essere utilizzati i materiali specificati nella Sezione III del presente Capo IX. Qualora la pendenza esistente non fosse adeguata, potrà essere richiesta la modifica della pendenza delle falde del tetto; la Commissione per il Paesaggio comunale esprimerà, nel merito delle proprie valutazioni, le prescrizioni da rispettare nel progetto. Gli interventi non riguardanti la copertura dovranno rispettare la Tipologia d'intervento cui è assoggettato l'edificio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Immobile di vecchia data preesistente al 1967, realizzato nell'arco temporale tra il 1935 e 1966, come attestato dalle allegate: mappa del 1935 e aerofotogrammetria del 1967.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n. 39

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

Note: L'apertura nel muro perimetrale in corrispondenza della portafinestra locale soggiorno è stata rappresentata più stretta rispetto a quella reale (1,20 m contro 1,50 m circa). Tale differenza riscontrata è irrilevante ai fini della

determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto è possibile evitare la variazione catastale ai fini della vendita (come indicato dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate).

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via IV Novembre n. 39

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

Note: L'edificio è con le solette puntellate, inoltre è stipato di materiali apertura nel muro perimetrale pertanto non è stato possibile effettuare un rilievo. Da esame esterno non appaiono discrasie rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione della mancata indicazione di alcune finestre nella facciata prospettante sul cortile del locale indicato come ripostiglio. Tale differenza riscontrata è irrilevante ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto è possibile evitare la variazione catastale ai fini della vendita (come indicato dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario dal 09/09/1999 al 18/05/2005

OMISSIS intestataria della quota intera della piena proprietà.

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedente proprietario: OMISSIS. Oggetto di trasferimento, oltre ad altri beni, i beni immobiliari ora pignorati, nella loro consistenza originaria: Comune di Ponteranica, foglio 16 particella 262 sub 11, sub 12, sub 13, fg. 16 particella 6946 fg. 16 particella 264.

Titolare/Proprietario dal 18/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

OMISSIS nato a OMISSIS, pieno proprietario per quota di 1/2; OMISSIS nata a OMISSIS, piena proprietaria per quota di 1/2.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio 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: Oggetto di compravendita i beni immobiliari oggetto di pignoramento nella loro originaria consistenza (più l'u.i. al fg. 16 particella 262 sub 14 successivamente venduta): fg. 16 particella 262 sub 11 (ora 262/704) sub 12, sub 13, fg. 16 particella 264 sub 701 e fg. 16 particella 6946 (aggiunto con atto di rettifica di seguito citato). A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data OMISSIS ai nn. OMISSIS di rettifica (atto di rettifica n. OMISSIS rep. notaio OMISSIS del OMISSIS sopra indicato e qui allegato); In data OMISSIS al n. OMISSIS di rettifica (non riguarda).

Titolare/Proprietario dal 21/01/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, pieno proprietario per quota di 1/2; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, piena proprietaria per quota di 1/2.

In forza di atto di rettifica - a rogito di notaio 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: Di seguito si riporta il Quadro D della suddetta formalità per meglio precisare il motivo della rettifica: Premesso - che con l'atto OMISSIS, rep. n. OMISSIS (reg.to il OMISSIS, al n. OMISSIS e tr.tto il OMISSIS ai nn. OMISSIS), la società " OMISSIS " ha venduto ai signori OMISSIS la piena proprietà del complesso immobiliare in Ponteranica, alla via IV Novembre n. 37, composto da due distinti corpi di fabbrica, il primo, direttamente sulla via IV Novembre, ed il secondo retrostante e separato dal cortile comune, come risulta dall'estratto di mappa di Catasto Terreni che trovasi allegato al presente atto; - che tali corpi di fabbrica sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, rispettivamente con le p.lle 262, subb. 13, 14, 12 e 11, e con la p.la 264, sub. 701; - che pur non essendo riportato nell'allegato estratto di mappa fra i due corpi di fabbrica esistono due piccoli ripostigli individuati nel Catasto Fabbricati con la p.la 6946, e raffigurati nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale che trovasi allegato al presente atto; - che nel citato atto OMISSIS, pur essendo stati compresi anche tali due piccoli ripostigli, come risulta dall'individuazione del confine ovest (p.lle 2888, 2651, 7397, 3264 e 3162), non è stato riportato il loro dato identificativo p. lla 6946; - che come più volte sancito dalla Corte di Cassazione è l'elemento confine ad avere

rilevanza per la individuazione di un immobile oggetto di un atto di compravendita; tanto premesso la società " OMISSIS e i signor  MISSIS hanno rettificato il citato atto OMISSIS, rep. n. OMISSIS, e hanno precisato che con lo stesso sono stati venduti anche i due piccoli ripostigli riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, con la p.lla 6946, via IV Novembre, piano t., cat. c/2, cl. 1, mq. 13, r.c. euro 28,20, hanno confermato per tutto quant'altro, il contenuto del richiamato atto OMISSIS. La particella fg.16 6946 è stata soppressa ed ha originato l'attuale u.i. fg. 17 particella 262 sub 706.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo

Dati relativi ai corpi: B - abitazione al rustico con giardino

Titolare/Proprietario dal 09/09/1999 al 18/05/2005.

OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS intestataria della quota intera della piena proprietà In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedente proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS c.f. OMISSIS. Oggetto di trasferimento, oltre ad altri beni, i beni immobiliari ora pignorati, nella loro consistenza originaria: Comune di Ponteranica, foglio 16 particella 262 sub 11, sub 12, sub 13, fg. 16 particella 6946 fg. 16 particella 264.

Titolare/Proprietario dal 18/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, pieno proprietario per quota di 1/2; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, piena proprietaria per quota di 1/2. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio 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: Oggetto di compravendita i beni immobiliari oggetto di pignoramento nella loro originaria consistenza (più l'u.i. al fg. 16 particella 262 sub 14 successivamente venduta): fg. 16 particella 262 sub 11 (ora 262/704) sub 12, sub 13, fg. 16 particella 264 sub 701 e fg. 16 particella 6946 (aggiunto con atto di rettifica di seguito citato). A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data OMISSIS ai nn. OMISSIS di rettifica (atto di rettifica n. OMISSIS rep. notaio OMISSIS del OMISSIS sopra indicato e qui allegato); In data OMISSIS al n. OMISSIS di rettifica (non riguarda).

Titolare/Proprietario dal 21/01/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

OMISSIS nato a OMISSIS c.f. OMISSIS, pieno proprietario per quota di 1/2; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, piena proprietaria per quota di 1/2. In forza di atto di rettifica - a rogito di notaio OMISSIS Bottazzi, 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: Di seguito si riporta il Quadro D della suddetta formalità per meglio precisare il motivo della rettifica: Premesso - che con l'atto OMISSIS, rep. n. OMISSIS (reg.to il OMISSIS, al n. OMISSIS e tr.tto il OMISSIS ai nn. OMISSIS), la società OMISSIS ha venduto ai signori OMISSIS la piena proprietà del complesso immobiliare in Ponteranica, alla via IV Novembre n. 37, composto da due distinti corpi di fabbrica, il primo, direttamente sulla via IV Novembre, ed il secondo retrostante e separato dal cortile comune, come risulta dall'estratto di mappa di Catasto Terreni che trovasi allegato al presente atto; - che tali corpi di fabbrica sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, rispettivamente con le p.lle 262, subb. 13, 14, 12 e 11, e con la p.la 264, sub. 701; - che pur non essendo riportato nell'allegato estratto di mappa fra i due corpi di fabbrica esistono due piccoli ripostigli individuati nel Catasto Fabbricati con la p.la 6946, e raffigurati nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale che trovasi allegato al presente atto; - che nel citato atto OMISSIS, pur essendo stati compresi anche tali due piccoli ripostigli, come risulta dall'individuazione del confine ovest (p.lle 2888, 2651, 7397, 3264 e 3162), non è stato riportato il loro dato identificativo p. lla 6946; - che come più volte sancito dalla Corte di Cassazione è l'elemento confine ad avere rilevanza per la individuazione di un immobile oggetto di un atto di compravendita; tanto premesso la società " OMISSIS e i signori OMISSIS hanno rettificato il citato atto OMISSIS, rep. n. OMISSIS, e hanno precisato che con lo stesso sono stati venduti anche i due piccoli ripostigli riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, con la p.la 6946, via IV Novembre, piano t., cat. c/2, cl. 1, mq. 13, r.c. euro 28,20, hanno confermato per tutto quant'altro, il contenuto del richiamato atto OMISSIS. La particella fg.16 6946 è stata soppressa ed ha originato l'attuale u.i. fg. 17 particella 262 sub 706.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione al rustico con giardino

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca Iscritto a Bergamo in data 02/03/2018 ai nn. OMISSIS;

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Durata 15 anni. Grava sulle u.i. al Catasto Fabbricati: foglio 16 particella 264 sub 701, foglio 17 particella 262 sub 12, sub 13, sub 704, sub 706. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole trascritto a Bergamo in data 17 09 2025 ai nn. 50334/36011;

Pignoramento a favore di [REDACTED] contr [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario e r una e ergamo n ata 8/07/2025 ai nn. 5386 Grava sulle u.i. pignorate: Comune di Ponteranica fg 16 particella 264 sub 701, fg 17 particella 262 sub 13, fg. 17 particella 262 sub 12, fg 17 particella 262 sub 706, fg 17 particella 262 sub 704.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo

- Iscrizione di ipoteca Iscritto a Bergamo in data 02/03/2018 ai nn. OMISSIS;

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS in data 21/02/2018 ai nn. OMISSIS Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Durata 15 anni. Grava sulle u.i. al Catasto Fabbricati: foglio 16 particella 264 sub 701, foglio 17 particella 262 sub 12, sub 13, sub 704, sub 706. Debitore non datore di ipoteca OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole trascritto a Bergamo in data 17/09/2025 ai nn. OMISSIS;

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2025 ai nn. OMISSIS Grava sulle u.i. pignorate: Comune di Ponteranica fg 16 particella 264 sub 701, fg 17 particella 262 sub 13, fg. 17 particella 262 sub 12, fg 17 particella 262 sub 706, fg 17 particella 262 sub 704.

- Altra limitazione Sevitù di passaggio trascritta a Bergamo in data 11/12/2017 ai nn. OMISSIS;

Descrizione onere: Sevitù di passaggio; A rogito di notaio OMISSIS in data 29/11/2017 ai nn. OMISSIS; Servitù di passaggio costituita a carico, dell'u.i. fg 16 particella 264 sub 701 (e dell'androne -BCC al Fg. 17 particella 262 sub 703) a favore delle u.i. fg. 17 particella 262 sub 14 e fg. 16 particella 264 sub 702. In atto è precisato che l'u.i. al fg. 16 particella 262 sub 705 (cortile, vano scala) è parte comune b.c.n.c. a tutti i subalterni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione al rustico con giardino

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 - appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 39
non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 39
non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le unità immobiliari non sono costituite in un condominio amministrato..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le unità immobiliari non sono costituite in un condominio amministrato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): in atto non si fa riferimento a millesimi di proprietà condominiale. Costituiscono parti comuni condominiali l'androne di accesso da via IV Novembre n. 39 identificato al Catasto fabbricati al foglio 17 particella 262 sub 703 e il cortile e scala comune identificati al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 262 sub 705.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Viste le dimensioni della scala comune di accesso, è possibile l'installazione di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le unità immobiliari non sono costituite in un condominio amministrato..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le unità immobiliari non sono costituite in un condominio amministrato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): in atto non si fa riferimento a millesimi di proprietà condominiale. Costituiscono parti comuni condominiali l'androne di accesso da via IV Novembre n. 39 identificato al Catasto fabbricati al foglio 17 particella 262 sub 703 e il cortile comune identificati al Catasto fabbricati al foglio 17 particella 262 sub 705. Si ricorda la servitù di passaggio (già indicata nel paragrafo Formalità) costituita a carico dell'u.i. fg 16 particella 264 sub 701 (e dell'androne -BCC al Fg. 17 particella 262 sub 703) a favore delle u.i. fg. 17 particella 262 sub 14 e fg. 16 particella 264 sub 702 con l'atto n. 67787 rep. del 29-11-2017 rogito notaio Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 11/12/2017 ai nn. 55856/37765 R.G./R.P.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Viste le dimensioni della scala comune di accesso, è possibile l'installazione di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'edificio di abitazione è stato determinato computando la superficie lorda, cioè

comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. La superficie lorda è stata poi ragguagliata con percentuali di decremento per gli accessori, in questo caso i balconi, abbattuti al 33%. Trattandosi di murature di forte spessore, come da consuetudine, non è stata computata l'eccedenza di spessore oltre i 50 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di abitazione (mapp 262/13)	sup lorda di pavimento	127,30	1,00	127,30
Balcone	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,17
Balcone	sup lorda di pavimento	10,60	0,33	3,53
		141,40		132,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Zona: Ponteranica B2 Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'edificio di abitazione è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. La superficie lorda è stata poi ragguagliata con percentuali di decremento per gli accessori, in questo caso l'androne ed il giardino esclusivi ma gravati da servitù di passo pedonale a favore di altre u.i. estranee alla procedura esecutiva.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è composto da due beni immobiliari, già distinti anche catastalmente. A parere della sottoscritta, la formazione ulteriori suddivisioni pregiudicherebbe l'interesse suscitato dagli immobili così immessi sul mercato immobiliare.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - abitazione al rustico con giardino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Libero

Note: Utilizzato dai proprietari esegutati come deposito oggetti e materiali vari.

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

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta con metodo comparativo-sintetico prendendo a riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

Sono state prese informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Nel caso specifico del Lotto 1 la valutazione ha tenuto conto favorevolmente della posizione nel centro storico, delle ampie superfici dei locali, e sfavorevolmente dell'assenza di autorimesse e/o posti auto privati, della vetustà degli immobili (ante 1967) e dei costi per la ristrutturazione nonché di quelli di sanatoria. Inoltre, relativamente all'u.i. mapp 264/701, si è tenuto conto sfavorevolmente della servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà, gravante sul giardino e sull'androne esclusivi e della presenza di lastre di cemento-amianto (circa 50) da bonificare sulla copertura.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ed in internet..

12.3 Valutazione corpi:**A - appartamento al piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di abitazione (mapp 262/13)	127,30	€ 1.200,00	€ 152.760,00
Balcone	1,17	€ 1.200,00	€ 1.404,00
Balcone	3,53	€ 1.200,00	€ 4.236,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.400,00
Valore Finale			€ 158.400,00
Valore corpo			€ 158.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.400,00

B - abitazione al rustico con giardino. Abitazione di tipo popolare [A4]

Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.645,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di abitazione a piano terra (mapp 264/701)	75,20	€ 700,00	€ 52.640,00
locali di abitazione al pi-	44,00	€ 700,00	€ 30.800,00

ano primo			
Androne di ingresso esclusivo con servitù di passaggio ad altra proprietà	3,85	€ 700,00	€ 2.695,00
giardino esclusivo con servitù di passo a favore di altra proprietà	19,30	€ 700,00	€ 13.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.645,00
Valore Finale			€ 99.645,00
Valore corpo			€ 99.645,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.645,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento al piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	132,00	€ 158.400,00	€ 158.400,00
B - abitazione al rustico con giardino	Abitazione di tipo popolare [A4]	142,35	€ 99.645,00	€ 99.645,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (corpo A):	€ -3.000,00
tamponamento del passaggio di collegamento tra u.i. al mapp. 262/706 e l'u.i. al mapp. 264/701	€ -1.000,00
Rimozione e bonifica lastre di cemento amianto sulla copertura (circa 50 mq) dell'u.i. mapp 264/701	€ -4.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 250.045,00
Valore diritto e quota	€ 250.045,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 250.045,00
---	---------------------



Lotto: 002 - bar tabacchi con laboratorio e locale accessorio



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori.

Negozi, botteghe [C1] sito in via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

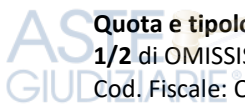
Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' 1/2;

2) OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS , Proprieta' 1/2.

comune Ponteranica, foglio 17, particella 262, subalterno 12

categoria C/1, classe 3, consistenza 105 mq, superficie 145 mq, rendita € 2.646,33

indirizzo Via IV Novembre n. 37, piano T,

scheda catastale Denuncia di Variazione del 26/10/2011 n. BG0514927.



Derivante da:

Variazione del 18/08/2015 Pratica n. BG0202091 in atti dal 18/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 117387.1/2015) l'u.i. risulta generata per soppressione del fg. 16 particella 262 sub 12; VARIAZIONE del 26/10/2011 Pratica n. BG0514927 in atti dal 26/10/2011 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 237239.1/2011); VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. BG0370319 in atti dal 02/12/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 30352.1/2010); VARIAZIONE del 12/06/1999 in atti dal 12/06/1999 CONFERMA DEN VAR 44/1994 (n. D04067.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicati nell'atto notarile.

Confini: Prospetto su via IV Novembre; a.u.i. mapp. 260; scala e cortile comune mapp. 262/705; androne comune mapp. 262 sub 703.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' 1/2;

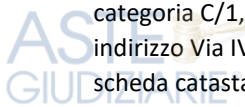
2) OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' 1/2.,

comune Ponteranica, foglio 17, particella 264, subalterno 704

categoria C/1, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 34 mq, rendita € € 277,23

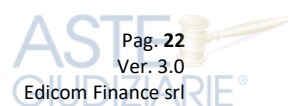
indirizzo Via IV Novembre n. 37, piano T

scheda catastale prot. n. BG0514935 del 26/10/2011.



Derivante da:

VARIAZIONE del 21/03/2018 Pratica n. BG0037748 in atti dal 21/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANI-METRICO (n. 9664.1/2018); ALTRE) del 26/10/2011 Pratica n. BG0037747 in atti dal 1/03/2018 RIPRIS.U.I.U. ERRON.VARIATA IN BCNC (n. 514935.1/2011); VARIAZIONE del 26/10/2011 Pratica n.



BG0037744 in atti dal 21/03/2018 SOPPR.BCNC ERR. COSTIT. DALL'UFF. (n. 514935.1/2011);
 VARIAZIONE del 26/10/2011 Pratica n. BG0037744 in atti dal 21/03/2018 SOPPR.BCNC ERR. COSTIT.
 DALL'UFF. (n. 514935.1/2011); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 Variazione del 18/08/2015 Pratica n. BG0202125 in atti dal 18/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
 CATASTALE (n. 117414.1/2015); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2012 Pratica n. BG0249987 in
 atti dal 15/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30781.1/2012);
 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/10/2011 Pratica n. BG0514935 in atti dal 26/10/2011 NE-
 GOZIOLABORATORIO (n. 237240.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n.
 381088 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12679.1/2001);
 VARIAZIONE del 12/06/1999 in atti dal 12/06/1999 CONFERMA DEN VAR 44/1994 (n. D04067.1/1999).
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati in atto notarile.
Confini: Via IV novembre, androne comune mapp 262 sub 703, mappale 3230.
 Note: il numero civico indicato in Catasto è errato: quello corretto è 41.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà 1/2;
 [REDACTED] proprietà 1/2.
comune Ponteranica foglio 17, particella 262, subalterno 706,
 categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 28,20
 indirizzo Via IV Novembre s.n.c., piano T,
 scheda catastale Denuncia di Variazione del 18/06/1994 prot. n. 9447.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 Variazione del 15/09/2015 Pratica n. BG0224384 in atti dal 15/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
 CATASTALE (n. 131122.1/2015);
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381088 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI
 CLASSAMENTO (n. 12679.1/2001); VARIAZIONE del 12/06/1999 in atti dal 12/06/1999vCONFERMA DEN
 VAR 44/1994 (n. D04067.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati.

Confini: cortile comune mapp. 262 sub 705 su due lati, mapp 264, mapp 3162.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari sono ubicati nel comune di Ponteranica, paese di circa 6.750 abitanti, situato ai piedi del
 colle Maresana e bagnato dal torrente Morla. Dista circa 6 chilometri dal capoluogo orobico. I beni immo-
 biliari sono nella parte più antica del paese, nei pressi della Chiesa Parrocchiale dei S.S. Alessandro e Vin-
 cenzo, dove è conservato il polittico di Lorenzo Lotto del 1522.

Caratteristiche zona: in centro storico area collinare

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: parrucchieri (nelle immediate vicinanze), chiesa parrocchiale e battistero (dista
 250 metri), scuola dell'infanzia (dista 170 metri), Oratorio (dista 170 metri), istituto secondario di primo
 grado (dista 150 metri), Campo sportivo comunale con ristorante (dista 300 metri), Cimitero (dista 450 me-
 tri), carrozziere (dista 400 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 6 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli, colle della Maresana.

Attrazioni storiche: Polittico di Lorenzo Lotto nella Chiesa dei Santi Alessandro e Vincenzo, Chiesa del '700 dedicata a S. Pantaleone e battistero barocco costruito all'inizio del XVIII secolo..

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus di linea distanza 100 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori**

Bar tabacchi con rivendita di giornali, dotato di ingresso (civico 37) e vetrina affacciata sulla via principale del centro storico di Ponteranica, in posizione centrale e poco distante dalla chiesa parrocchiale e dalle scuole pubbliche. Il Lotto comprende inoltre un ampio vano adibito a laboratorio per la preparazione di gelati, oltre a un locale ripostiglio/vano tecnico per gli impianti, ubicato nel cortile comune sul retro.

Il bar e il laboratorio fanno parte di un edificio di vecchia data; entrambi sono stati completamente ristrutturati nel 2011, unitamente all'androne comune (sub 703) interposto tra le due unità.

Il bar si sviluppa in un unico ampio ambiente, oltre ai servizi igienici dotati di controsoffittatura e costituiti da due wc e da un bagno attrezzato per disabili. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica di grande formato; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, ad eccezione di una parete in pietra naturale a vista. Alcune aperture sulla facciata presentano archi in mattoni a vista. L'accesso dalla via IV Novembre, posta a quota superiore rispetto al piano di calpestio interno, è agevolato da una comoda rampa per disabili.

Oltre all'ingresso principale, il bar è dotato di una porta di comunicazione con l'androne comune (civico 39 – sub 703), dal quale si accede al cortile comune (sub 705), ove è ubicato il locale ripostiglio/vano tecnico impianti (sub 706), costituente parte del Lotto 2.

Il laboratorio è collocato in un vano di forma trapezoidale, con accesso indipendente da via IV Novembre (civico 41) e con una porta sul retro che immette nell'androne comune. Il locale è pavimentato in gres porcellanato ed è dotato di griglia di raccolta delle acque; le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica a tutt'altezza.

Superficie complessiva di circa mq **183,75**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data appartenente al centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le unità immobiliari fanno parte di un edificio di vecchia data situato nel centro storico; tuttavia, il bar tabacchi e il laboratorio sono stati completamente ristrutturati nel 2011, nel suo insieme appaiono in ordine e ben conservati.

L'impianto di riscaldamento del bar, con terminali costituiti da tre split a parete ad aria, risulta attualmente non funzionante, anche in quanto privo di collegamento alla rete di alimentazione a metano. Alla carenza di riscaldamento suppliscono solo parzialmente una stufetta elettrica e un mini-boiler, installati in via provvisoria dal locatario. Essendo il locale posto a un livello inferiore rispetto alla sede stradale e attualmente riscaldato in modo inadeguato, si rileva la presenza di un odore riconducibile a umidità. Nei servizi igienici sono inoltre riscontrabili tracce di infiltrazioni d'acqua dal soffitto, la cui copertura è costituita dal terrazzo dell'appartamento sovrastante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2007 imp. elettrico del laboratorio; anno 2010 l'imp. elettrico del bar
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

Tipologia di impianto	caldaia alimentata a metano con serbatoio di accumulo acqua, terminali dell'impianto split ad aria appesi alle pareti del bar
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	l'impianto di riscaldamento è stato realizzato a servizio del bar (mapp. 262/12) con impianti posizionati nel locale posto nel cortile (mapp. 262/706) ma non è funzionante; il contatore della rete di adduzione del metano è stato rimosso.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	attività non soggetta a prevenzione incendi.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2389/2007/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità parziale

Per lavori: ristrutturazione laboratorio

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 06/07/2007 al n. di prot. 3693

NOTE: Allegati Dichiarazione di conformità impianti elettrico e impianto idrico (Acqua calda e fredda) del laboratorio al sub 704.

Numero pratica: 865-1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione piccolo locale da adibirsi a cella frigorifera a servizio negozio di macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1971 al n. di prot. 4109

Rilascio in data 10/12/1971 al n. di prot. 1501

Numero pratica: 2389-1961-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: sistemazione interna di un vecchio fabbricato in via Maggiore 97 da adibirsi ad uso alloggi e negozi (più formazione di vano scala nel cortile interno)

Oggetto: ampliamento e modifica

Presentazione in data 11/09/1961 al n. di prot. ---

Rilascio in data 06/10/1961 al n. di prot. 378

Agibilità: in data 28-02-1964 n. 378

NOTE: riguardale u.i. pignorate alla particella 262 al piano terra sub 12 e piano primo sub 13 e il vano scala comune al sub 705 (oltre ad altre u.i. estranee alla procedura).

Numero pratica: 865-1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione piccolo locale da adibirsi a cella frigorifera a servizio negozio di macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1971 al n. di prot. 4109

Rilascio in data 10/12/1971 al n. di prot. 1501

Numero pratica: 2389-2007-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione negozio per formazione bar gelateria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/01/2007 al n. di prot. 458

NOTE: Fine Lavori prot. 3692 del 06/07/2007.

Numero pratica: 2389-2007-2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: comunicazione edilizia per opere di ordinaria manutenzione

Per lavori: occupazione temporanea suolo pubblico per sostituzione tegole

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 31/01/2007 al n. di prot. 459

Numero pratica: 2389-2008-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante

Per lavori: variante alla DIA 458 del 31/01/2007 nuovo blocco bagni e nuova apertura di facciata

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/11/2008 al n. di prot. 7409

NOTE: Fine lavori prot. 7405 del 13-12-2010 (data di fine lavori dichiarata:23-03-2010).

Numero pratica: AGIBILITA 2389-2007-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità parziale

Per lavori: ristrutturazione LABORATORIO (mapp 262 sub 704)

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 06/07/2007 al n. di prot. 3693

NOTE: Alla pratica sono stati allegati la Dichiarazione di Conformità impianti elettrico e idrico (acqua calda e fredda) del laboratorio (sub 704).

Numero pratica: AGIBILITA 2389-2010-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità parziale

Per lavori: agibilità del solo BAR-GELATERIA (mapp 262 sub 12)

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 13/12/2010 al n. di prot. 7406

Rilascio in data 22/02/2012 al n. di prot. 992

NOTE: L'agibilità ricomprende l'androne comune al mapp. 262 sub 703 tra gli ambienti del bar. agibilità collegata alle pratiche edilizie: 2389/2007/1, 2389/2008/1, 2389/2011/4. Allegati alla domanda di agibilità le Dic. di conformità impianto elettrico e impianto di riscaldamento, sanitario e metano del bar (sub 12); il collaudo cementi armati e per la soletta ricostruita del soffitto dell'androne sub 703.

Numero pratica: 2389-2011-1 e 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: comunicazione interventi di manutenzione straordinaria

Per lavori: Posa insegne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/09/2011 al n. di prot. 5278

Rilascio in data 08/08/2011 al n. di prot. 4700

NOTE: Data e protocollo rilascio riferiti all'Autorizzazione Paesaggistica semplificata.

Numero pratica: 2389-2011-2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: comunicazione edilizia per opere di ordinaria manutenzione

Per lavori: riparazione e sostituzione impianto idraulico app. 262 piano terra

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 05/07/2011 al n. di prot. 4028

Numero pratica: 2389-2011-4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Eseguita Attività Edilizia

Per lavori: Variante alla DIA 2389/08/1 manutenzione straordinaria locale commerciale da adibire a gelateria

Oggetto: manutenzione straordinaria

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori.

Negozi, botteghe [C1] sito in via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Conformità edilizia:

Il bar tabacchi (particella 262 sub 12) ed il laboratorio (particella 262 sub 704) sono sostanzialmente conformi ai progetti di ristrutturazione presentati con varie DIA (Denunce Inizio Attività) negli anni dal 2007 al 2011; vi sono alcune differenze delle misure reali rispetto al progetto approvato che rientrano nelle tolleranze esecutive ai sensi del comma 1 art. 34-bis DPR 380/2001, pertanto non costituiscono violazione edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nei progetti approvati è stato erroneamente omissis un falso pilastro in cartongesso realizzato nella sala del bar, in corrispondenza della rampa per persone su sedia a rotelle. Inoltre in luogo dell'approvata portafinestra verso il cortile della larghezza di 1,20 m c'è invece una finestra ad arco larga 1,50 m.

Quanto al corpo accessorio identificato alla particella 262 sub 706, composta da un locale ripostiglio e un locale caldaia adiacenti tra loro: risulta difforme per dimensioni ed altezza rispetto al corpo di fabbrica autorizzato con concessione edilizia del 1971, e peraltro non era neanche suddiviso internamente. Configurandosi come ampliamento in centro storico e zona di vincolo -Fascia di rispetto corsi d'acqua (150 m)- ove non è ammesso l'ampliamento volumetrico, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato autorizzato: un edificio di 2,50 mt di larghezza e 4 metri di lunghezza, con demolizione della parte in ampliamento di 8,75 mq e riduzione della sua altezza sotto gronda dagli attuali 2,65 a 2,50 m.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria per il falso pilastro nel bare rimessa in pristino dello stato autorizzato per il locale ripostiglio e caldaia (mapp 262/706).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria per omissione falso pilastro e finestra in luogo di poertafinestra, comprensiva di sanzione minima, diritti di segreteria.</i>	€ 2.500,00
<i>Per quanto riguarda il ripostiglio/loc. caldaia (mapp. 262/706) si dovrà attuare la rimessa in pristino dello stato di fatto autorizzato, di 2,50 mt di larghezza e 4 metri di lunghezza, mediante demolizione della porzione in un edificio in ampliamento (di circa 8,75 mq) e riduzione della sua altezza sotto gronda dagli attuali 2,65 a 2,50 m. Ciò comporterà anche lo spostamento della caldaietta murale (allo stato non funzionante), del serbatoio di accumulo nonché tubazioni di collegamento dell'impianto termico del bar.</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 7.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Gli importi sono indicativi in quanto solo a pratica di sanatoria istruita si può avere certezza dei pagamenti richiesti, e ciò anche alla luce sia delle recenti, sia delle future, modifiche al Testo Unico dell'Edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori.

Negozi, botteghe [C1] sito in via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 2 al Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 15/03/2019 pubblicata sul BURL n. 27 in data 03/07/2019.
Zona omogenea:	NAF - Nuclei di antica formazione.
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.1.10 che riconferma le previsioni della Variante 1: norme del piano dei NAF art. 1.1-1.2-1.3 2.0. Ricade altresì in zona di vincolo: Fascia di rispetto corsi d'acqua (150 m)- nonché ricompresa in zona IC: Iniziativa Comunale Orientata del P.T.C. del Parco dei Colli di Bergamo. Le unità immobiliari in oggetto sono anche schedate nell'elaborato N.5.A del Piano delle Regole (Nuclei di antica formazione Ponteranica Alta" - Edificio PA 33 e 33a (cortina edilizia fronte strada) per le quali è prescritto l'intervento "Tipologia 2 – manutentiva"
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 24 del 14 luglio 2025 (non ancora pubblicata sul BURL).
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione.
Norme tecniche di attuazione:	art. 9.2.1 - 9.2.3 delle Norme del Piano delle Regole. La Tipologia 2 "Manutentiva" corrisponde alla Manutenzione straordinaria definita dall'articolo 3 del DPR 380/2001, senza modifiche dell'involucro esterno, e può riguardare il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali, l'integrazione dei servizi tecnologici e il riassetto distributivo di singole unità immobiliari, con le precisazioni che seguono. Volume Totale / SL Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione' Aperture esterne È consentita la sola riapertura o il ripristino di aperture preesistenti, purché motivate da necessità inderogabili, in base alle caratteristiche architettoniche documentate. Il nuovo disegno dei fronti dovrà derivare da adeguato studio compositivo e dovrà essere rappresentato anche con modellazioni o foto inserimenti. Balconi a sbalzo Non sono consentite modifiche a balconi esistenti, né la realizzazione di nuovi. Logge e porticati È consentita la parziale chiusura di logge e porticati mediante strutture prevalentemente vetrate, arretrate almeno 1,20 m dal fronte esterno, purché siano mantenuti in facciata i caratteri morfologici e compositivi esistenti. Piani di falda di coperture e gronde I piani delle falde di copertura non possono essere modificati, così come le sporgenze delle gronde; il solo rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere effettuato in coerenza con il carattere dell'edificio. Spazi interni E consentita la riorganizzazione degli spazi interni, purché siano mantenuti gli elementi caratterizzanti dal punto di vista architettonico, strutturale, tipologico e artistico e purché l'intervento non comporti demolizione di parti significative (strutturali o di finitura) come portali, muri portanti, volte, solai e controsoffitti d'epoca, pavimenti, porticati e logge, scale, ecc. Adeguamento igienico-sanitario Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici. Adeguamento/consolidamento statico

Sono consentiti gli interventi di rinforzo statico delle strutture orizzontali e/o verticali e/o la sostituzione parziale o totale delle stesse, anche in ragione di necessità di adeguamento normativo, adottando soluzioni che conservino il più possibile il sistema strutturale originario e tengano conto delle caratteristiche dell'edificio. Demolizione di superfetazioni e volumi accessori

È consentita la demolizione di superfetazioni e/o di volumi ed elementi accessori impropriamente aggiunti all'organismo principale, che non siano integrati o coerenti con l'insieme dell'edificio: la loro SL non può essere in ogni caso recuperata.

Eventuali modifiche dei fronti

Modeste eccezioni alle limitazioni previste ai precedenti punti "Aperture esterne" e "Balconi a sbalzo" sono ammesse esclusivamente, con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, quando l'alterazione dei fronti proposta è coerente con la composizione della facciata, la morfologia e la tipologia dell'edificio.

L'intervento che, così assentito, eccedesse dai limiti stabiliti dall'articolo 3.1.b del DPR 380/2001, sarà classificato come Ristrutturazione Edilizia.

PdR 9.2.4 TIPOLOGIA 3 TRASFORMATIVA

La Tipologia 3 "Trasformativa" corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia definito dall'articolo 3 del DPR 380/2001, nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente e con le precisazioni che seguono.

In caso di demolizione del volume esistente, parziale o totale, a prescindere dalla definizione di SL, la ricostruzione dovrà avvenire con il criterio del rispetto delle quantità, della sagoma e dell'esatta giacitura esistente, che dovrà essere dimostrata all'atto di richiesta del titolo abilitativo mediante rilievo architettonico e fotografico. Il risultato dell'operazione deve quindi dare luogo a un edificio con la geometria e la dimensione dell'edificio originario. Deroghe al mantenimento della giacitura sono ammesse in via del tutto eccezionale in caso di comprovata necessità funzionale e/o igienico-sanitaria e/o statica; in tal caso il Richiedente deve presentare richiesta di parere alla Commissione per il Paesaggio comunale la quale, se ritenuta accoglibile la proposta, potrà impartire le prescrizioni da rispettare.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, pur dovendosi conformare in linea generale alle disposizioni di cui alle successive Sezioni III, IV e V del presente Capo IX, potranno prevedere soluzioni architettoniche alternative che saranno valutate dalla Commissione per il Paesaggio anche in riferimento al contesto e alla natura degli edifici adiacenti.

Essendo la Tipologia 3 Trasformativa per lo più riferita a edifici di recente formazione o che hanno perso irrimediabilmente gli originari caratteri, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti al rispetto delle disposizioni contenute nelle successive Sezioni III (Norme materiche e cromatiche) IV (Norme per i materiali lapidei) e V (Norme per il colore).

Volume Totale / SL Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL;

l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione'.

Aperture esterne

È consentita la modifica alle aperture esistenti in base a un progetto che dimostri, con rappresentazioni grafiche bi e tridimensionali, l'adeguatezza della composizione delle facciate, anche in relazione a spazi aperti ed edifici limitrofi.

Balconi a sbalzo

È consentita la modifica delle sporgenze dei balconi (come anche la loro eliminazione), purché la trasformazione sia effettuata in coerenza con l'insieme dell'edificio e delle parti ad esso limitrofe e sia supportata-

	ta da un progetto come al punto precedente. Logge e porticati È consentita la parziale chiusura di logge e porticati mediante strutture prevalentemente vetrate, arretrate almeno 1,20 m dal fronte esterno, purché siano mantenuti in facciata i caratteri morfologici e compositivi esistenti. Piani di falda di coperture e gronde I piani delle falde di copertura non possono essere modificati; il solo rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere effettuato in coerenza con il carattere dell'edificio. Spazi interni È consentita la riorganizzazione degli spazi interni, come anche la divisione/aggregazione di singole unità. Tali operazioni possono portare anche alla modifica sostanziale del carattere tipologico dell'edificio e prevedere la demolizione di parti significative (strutturali o di finitura). Adeguamento igienico-sanitario Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici, come anche il rifacimento integrale di tutte le dotazioni tecnologiche. Adeguamento/consolidamento statico Sono consentiti gli interventi per il rinforzo statico delle strutture orizzontali/verticali, come anche la sostituzione parziale o totale delle stesse. Demolizione di superfetazioni e volumi accessori È consentita la demolizione di superfetazioni, come anche di volumi e/o elementi accessori aggiunti all'organismo principale che non siano coerenti con l'insieme dell'edificio; la loro SL non può essere in ogni caso recuperata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non è ammesso il recupero del sottotetto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Immobili di vecchia data, preesistenti al 1967, come attestato dalle allegate: mappa del 1935 e aerofotogrammetria del 1967.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori.
Negozi, botteghe [C1] sito in via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

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

Note: nel bar alla particella 262 sub 12 non risulta indicato un falso pilastro in cartongesso interno al locale. Tale differenza è irrilevante ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto non è necessaria la variazione catastale ai fini della vendita (come indicato dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario dal 09/09/1999 al 18/05/2005.

OMISSIS con sede in OMISSIS) c.f. OMISSIS intestataria della quota intera della piena proprietà In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedente proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS c.f. OMISSIS. Oggetto di trasferimento, oltre ad altri beni, i beni immobiliari ora pignorati, nella loro consistenza originaria: Comune di Ponteranica, foglio 16 particella 262 sub 11, sub 12, sub 13, fg. 16 particella 6946 fg. 16 particella 264.

Titolare/Proprietario dal 18/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

OMISSIS nato a OMISSIS c.f. OMISSIS, pieno proprietario per quota di 1/2; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, piena proprietaria per quota di 1/2. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio 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: Oggetto di compravendita i beni immobiliari oggetto di pignoramento nella loro originaria consistenza (più l'u.i. al fg. 16 particella 262 sub 14 successivamente venduta): fg. 16 particella 262 sub 11 (ora 262/704) sub 12, sub 13, fg. 16 particella 264 sub 701 e fg. 16 particella 6946 (aggiunto con atto di rettifica di seguito citato). A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28 gennaio 2014 ai nn. 3325/2435 di rettifica (atto di rettifica n. OMISSIS rep. notaio OMISSIS del OMISSIS sopra indicato e qui allegato); In data OMISSIS al n. OMISSIS di rettifica (non riguarda).

Titolare/Proprietario dal 21/01/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, pieno proprietario per quota di 1/2; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, piena proprietaria per quota di 1/2. In forza di atto di rettifica - a rogito di notaio 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: Di seguito si riporta il Quadro D della suddetta formalità per meglio precisare il motivo della rettifica: Premesso - che con l'atto OMISSIS, rep. n. OMISSIS (reg.to il OMISSIS, al n. OMISSIS e tr.tto il OMISSIS ai nn. OMISSIS), la società " OMISSIS " ha venduto ai signori OMISSIS e OMISSIS la piena proprietà del complesso immobiliare in Ponteranica, alla via IV Novembre n. 37, composto da due distinti corpi di fabbrica, il primo, direttamente sulla via IV Novembre, ed il secondo retrostante e separato dal cortile comune, come risulta dall'estratto di mappa di Catasto Terreni che trovasi allegato al presente atto; - che tali corpi di fabbrica sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, rispettivamente con le p.lle 262, subb. 13, 14, 12 e 11, e con la p.la 264, sub. 701; - che pur non essendo riportato nell'allegato estratto di mappa fra i due corpi di fabbrica esistono due piccoli ripostigli individuati nel Catasto Fabbricati con la p.la 6946, e raffigurati nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale che trovasi allegato al presente atto; - che nel citato atto OMISSIS, pur essendo stati compresi anche tali due piccoli ripostigli, come risulta dall'individuazione del confine ovest (p.lle 2888, 2651, 7397, 3264 e 3162), non è stato riportato il loro dato identificativo p. lla 6946; - che come più volte sancito dalla Corte di Cassazione è l'elemento confine ad avere rilevanza per la individuazione di un immobile oggetto di un atto di compravendita; tanto premesso la società " OMISSIS e i signori OMISSIS hanno rettificato il citato atto OMISSIS, rep. n. OMISSIS, e hanno precisato che con lo stesso sono stati venduti anche i due piccoli ripostigli riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, con la p.la 6946, via IV Novembre, piano t., cat. c/2, cl. 1, mq. 13, r.c. euro 28,20, hanno confermato per tutto quant'altro, il contenuto del richiamato atto OMISSIS. La particella fg.16 6946 è poi stata soppressa ed ha originato l'attuale u.i. fg. 17 particella 262 sub 706.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2018 ai nn. OMISSIS

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS in data 21/02/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Durata 15 anni. Grava sulle u.i. al Catasto Fabbricati: foglio 16 particella 264 sub 701, foglio 17 particella 262 sub 12, sub 13, sub 704, sub 706. Debitore non datore di ipoteca OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/09/2025 ai nn. OMISSIS

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2025 ai nn. OMISSIS Grava sulle u.i. pignorate: Comune di Ponteranica fg 16 particella 264.

sub 701, fg 17 particella 262 sub 13, fg. 17 particella 262 sub 12, fg 17 particella 262 sub 706, fg 17 particella 262 sub 704.

- **Altra limitazione: Sevità di passaggio Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2017 ai nn OMISSIS.**

Descrizione onere: A rogito di notaio OMISSIS in data 29/11/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a in data ai nn. ; Sevità di passaggio costituita a carico, dell'u.i. fg 16 particella 264 sub 701 (e dell'androne -BCC al Fg. 17 particella 262 sub 703) a favore delle u.i. fg. 17 particella 262 sub 14 e fg. 16 particella 264 sub 702. In atto è precisato che l'u.i. al fg. 16 particella 262 sub 705 (cortile, vano scala) è parte comune b.c.n.c. a tutti i subalterni.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori

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: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori

Negozi, botteghe [C1] sito in Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 37 - 39 - 41
non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le unità immobiliari non sono costituite in un condominio amministrato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le unità immobiliari non sono costituite in un condominio amministrato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): in atto non si fa riferimento a millesimi di proprietà condominiale. Costituiscono parti comuni condominiali l'androne di accesso da via IV Novembre n. 39 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 262 sub 703 e il cortile comune identificati al Catasto fabbricati al foglio 17 particella 262 sub 705.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Ingresso tramite rampa interna e servizio igienico attrezzato per disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del locale bar e laboratorio-gelateria è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. Trattandosi di murature di forte spessore, come da consuetudine, non è stata computata l'eccedenza di spessore oltre i 50 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali bar-tabacchi (mapp 262/12)	sup lorda di pavimento	148,40	1,00	148,40

Laboratorio (mapp 262/704)	sup lorda di pavi-mento	30,80	1,00	30,80
Ripostiglio mapp 262/706 (solo por-zione autorizzata)	sup lorda di pavi-mento	9,10	0,50	4,55
		188,30		183,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Ponteranica B2 Centro urbano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: bar-tabacchi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/03/2019 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: sulla base dei valori di locazione OMI dell'Agenzia delle Entrate semestre 1 anno 2025, il canone risulta congruo. Difatti il canone mensile al mq (sup. netta) per negozi in posizione commerciale normale varia da un valore MINIMO così determinato: €/mq x mese 3,9 = 121,25 mq x 3,9 x 12 mesi= € 5.675, ad un valore MASSIMO pari a: €/mq x mese 5,6 = 121,25 mq x 5,6 x 12 mesi= € 8.148. .

Registrato a Ponte San Pietro il 11/03/2019 ai nn. OMISSIS

Tipologia contratto: durata 6 anni con tacito rinnovo, scadenza 03/03/2031

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

Note: Il contratto di locazione riguarda unicamente l'unità immobiliare individuata al fg. 17 particella 262 subal-terno 12. cat catastale C/1 e, come riportato nel contratto: -da adibirsi ad esclusivo uso commerciale di bar, tabaccheria e vendita generi di monopolio-. Il laboratorio, individuato al fg. 17 particella 264 sub 704, è invece sfritto ed a disposizione dei proprietari debitori eseguiti; pure il ripostiglio e locale caldaia individuati al fg. 17 par-ticella 264 sub 706, sono sfritti e a disposizione dei debitori eseguiti anche se il locale caldaia contiene impianti a servizio del locale bar-tabacchi (non funzionanti).

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

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta con metodo comparativo-sintetico prendendo a riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

Sono state prese informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché

prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Nel caso specifico la valutazione è stata influenzata favorevolmente dalla sua posizione: anche se non affaccia su una via trafficata risulta pur sempre sulla via principale del centro storico, nei pressi della chiesa parrocchiale e delle scuole pubbliche; Anche il fatto che l'intervento di sistemazione è relativamente recente (2011) ha influito favorevolmente. Elemento considerato a sfavore è stato il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, al momento sostituito da stufetta provvisoria non atta a riscaldare adeguatamente l'ambiente. Conseguentemente il valore dell'immobile è stato determinato detraendo il probabile costo di rifacimento dell'impianto termico integrato con impianto di ventilazione meccanizzata per problema umidità e riparazione delle infiltrazioni d'acqua dal soffitto del bagno. Infine, oltre ai costi di sanatoria, è stato detratto il costo per la demo-ricostruzione del ripostiglio al mapp. 262 sub 706 conformemente al progetto approvato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ed in internet..

12.3 Valutazione corpi:

**C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori. Negozi, botteghe [C1]
Ponteranica (BG), via IV Novembre n. 37 - 39 - 41**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 275.625,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali bar-tabacchi (mapp 262/12)	148,40	€ 1.300,00	€ 192.920,00
Laboratorio (mapp 262/704)	30,80	€ 1.300,00	€ 40.040,00
Ripostiglio mapp 262/706 (solo porzione autorizzata)	4,55	€ 1.300,00	€ 5.915,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.875,00
Valore Finale			€ 238.875,00
Valore corpo			€ 238.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 238.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori	Negozi, botteghe [C1]	183,75	€ 238.875,00	€ 238.875,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.500,00

Valore di stima:

€ 231.375,00

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 231.375,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 231.375,00

Allegati

1. Mappa catastale
2. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
3. Pianta catastali
4. Visure storiche Catasto Fabbricati
5. Certificati Anagrafe (di residenza, stato di famiglia e estratto dell'atto di stato libero)
6. Titolo di proprietà e atto di rettifica
7. Contratto di locazione bar (Lotto2)
7. Permessi edilizi
8. Agibilità
9. Dichiarazioni di conformità impianti bar e laboratorio (Lotto 2)
10. Collaudo c.a. nuova soletta soffitto androne comune
11. Mappa del 1935 e Aerofotogrammetria del 1966
12. PGT: Schede edificio del centro storico
13. Documentazione fotografica
14. Rilievo stato di fatto.

22-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti