



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 311/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it





Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione
via Adamello n.1



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento con cantina	5
Corpo: B - Box	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Appartamento con cantina	6
Corpo: B - Box	11
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A - Appartamento con cantina	12
Corpo: B - Box	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - Appartamento con cantina	12
Corpo: B - Box	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A - Appartamento con cantina	14
Corpo: B - Box	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: A - Appartamento con cantina e B - Box	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A - Appartamenti con cantina	15
Corpo: B - Box	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: A - Appartamento con cantina	16
Corpo: B - Box	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: A - Appartamento con cantina	18
Corpo: B - Box	18



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adegualiamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-12-2025 alle 10:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni

Data nomina: 11-08-2025

Data giuramento: 11-09-2025

Data sopralluogo: 13-10-2025

Cronologia operazioni peritali: Premesso che, in data 11 AGOSTO 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Magri, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175. Nella giornata del 11/08/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 13/11/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni. In data 13 ottobre 2025 effettuava sopralluogo con il custode con accesso agli immobili e rilievo. Il giorno 14 ottobre 2025 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia. In data 10/10/2025 veniva richiesta una proroga alla data di deposito della relazione peritale, autorizzata con rinvio all'udienza del 04/12/2025.



Beni in Ponte San Pietro (BG)
via Adamello n.1



Lotto: 001 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

gime di comunione dei beni con [redacted] glio PO 3, particella 1038, subalterno 8, indirizzo via Adamello n.1, piano 2, comune Ponte San Pietro (BG) G856, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 124 mq. Totale escluse aree scoperte 119 mq., rendita € 503,55

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Atto del 08/04/2008 Pubblico ufficiale TODDE GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 5829 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14722.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/04/2008.

Confini: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare e vano scala comune, altra unità immobiliare, prospetto su via Adamello, prospetto su Piazza Stazione.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Adamello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

gime di comunione dei beni co [REDACTED] PO 3, particella 1038, subalterno 27, indirizzo via Adamello n.1, piano S1, comune Ponte San Pietro (BG) G856, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie 18 mq., rendita € 49,58

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - VARIAZIONE del 06/10/2015 Pratica n. BG0247324 in atti dal 06/10/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 145070.1/2015); - Atto del 08/04/2008 Pubblico ufficiale TODDE GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 5829 - COM-PRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14722.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/04/2008.

Confini: da Nord in senso orario: cortile comune, altro box, corridoio comune, altra unità immobiliare.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'edificio condominiale che ospita unità immobiliari oggetto di pignoramento è posto nella parte Nord/Ovest del Comune di ponte San Pietro (BG) in prossimità del Centro Storico della città nelle vicinanze del Municipio, della Fondazione Casa di Riposo di Ponte San Pietro, prospiciente la Stazione Ferroviaria della città che con la rispettiva ferrovia funge da barriera Nord della città, oltre la quale, a poca distanza, troviamo la strada Statale SS342 Bergamo/Lecco. Il tessuto urbano circostante si caratterizza dalla presenza di edifici condominiali e di abitazioni plurifamiliari a più piani circondate da estese aree recintate di verde privato. Ad Est dell'edificio condominiale scorre il fiume Brembo con gli imponenti ponti di attraversamento della linea ferroviaria e della strada Statale SS342. Nel contesto urbano in cui è inserito l'edificio condominiale, posto nelle strette vicinanze del centro storico, si trovano tutta una serie di attività di servizio pubblico, attività commerciali, artigianali, alberghiere e di ristoro con numerosi negozi vari. L'edificio condominiale che si eleva in modo imponente rispetto agli edifici circostanti presenta antistante la facciata principale un'ampia piazza attraversata dalla via Adamello con parcheggi, fermate dei bus e varie infrastrutture collegate direttamente alla stazione ferroviaria e rispettivo scalo ferroviario con depositi e magazzini. L'edificio e il contesto urbano circostante sono definiti nel PGT come "Ambito Residenziale con Planivolumetrico Definito", in riferimento all'art 13 Disciplina del Territorio e nello specifico all'art. 13.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione treno - Linea Bergamo-Milano/Monza/Lecco 50 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento con cantina**

Appartamento costituito da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un ripostiglio e tre balconi posto al secondo piano, lato Nord/Ovest dell'edificio con-

miniale, raggiungibile dal vano scala con accesso dal porticato rasente la via Adamello, con ascensore. Al piano seminterrato cantina di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq **134,80**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,99

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili allo stato attuale si trovano in discrete condizioni di manutenzione generale, mantenendo all'interno le caratteristiche edilizie originarie del 1969.

Le parti comuni condominiali, il vano scale, l'ingresso con androne, l'ingresso secondario e l'accesso carrabile si presentano in un discreto stato di manutenzione.

Mentre le facciate esterne, i balconi, i serramenti delle abitazioni e del vano scale e l'impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda, sono stati oggetto di Manutenzione Straordinaria nel 2022, con presentazione di CILAS per risparmio energetico con recupero fiscale del Superbonus-110 e si presentano in un buon stato di manutenzione generale.

Fabbricato condominiale di tipo isolato, con sviluppo su sei piani fuori terra e un piano interrato sottostrada, con facciata principale articolata a 45° rispetto il proseguo delle facciate laterali che si eleva antistante la piazza della Stazione Ferroviaria, tra la via Sabotino e la via Adamello. Al piano terra dei prospetti fronte piazza e via Adamello un porticato con dodici pilastri e copertura a terrazza continua di pertinenza dell'edificio condominiale con negozio alimentari, una caffetteria, negozi commerciali e sul lato, rasente la via Adamello, l'ingresso comune condominiale alle abitazioni dei piani superiori. Il porticato al piano terra presenta sulla facciata un rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di gres porcellanato (60x30 cm) con superficie effetto pietra beola con venature grigio-terra, simili alla zoccolatura di rivestimento dei 12 pilastri del porticato con altezza 90 cm che proseguono nella parte superiore con superfici intonacate con intonachino di finitura in granulometria fine color grigio RAL 7040. Pavimentazione del porticato in seminato di lastre irregolari di marmi policromi annegati in fughe ci cls. Le aperture a vetrata delle attività commerciali al piano terra del porticato presentano contorni in lastre di travertino levigato con serramenti a vetrata in profilati metallici verniciati color grigio ferro micaceo. Le pareti dei prospetti dei piani superiori presentano a copertura del porticato una terrazza continua a servizio delle abitazioni del piano primo, con parapetto in muratura di c.a. intonacata con scossalina superiore in lastre di beola grigia levigata. La muratura fronte strada del parapetto presenta aperture regolari intervallate e protette da parapetto metallico, con corrimano rialzato sopra i parapetti in murature per la messa a norma dell'altezza, in profilati metallici a disegno semplice verniciati color grigio perla.

Ai piani superiori balconi a sbalzo con parapetti ai lati in muratura di c.a. intonacata con scossalina superiore in lastre di beola grigia levigata e sul fronte parapetti in profilati metallici a disegno semplice con corrimano superiore portato all'altezza a norma di legge che prosegue anche sulle murature laterali, verniciati color grigio perla.

Le pareti dei prospetti presentano un rivestimento a cappotto di circa 15 cm, con lastre Klima Airplus con pannelli EPS da Cappotto grigio con graffite, con intonachino di finitura per Sistemi a Cappotto a base di resine stirolo acriliche colorato nella massa con granulometria fine, color terra chiara RAL1013, con fascia verticale in corrispondenza dei balconi sul lato frontale a 45° color grigio RAL 7040, simile ai parapetti in muratura dei balconi.

Sul lato Est dell'edificio condominiale è posto l'ingresso carrabile regolato da una cancellata metallica a doppio battente con apertura automatizzata che dà accesso ad una rampa che si collega al piano interrato/sottostrada con corsello di manovra e di accesso alle autorimesse, pavimentato il cls, con parte delle autorimesse al piano interrato dell'edificio condominiale e buona parte delle autorimesse nel lato sottostrada collegato alla via Adamello in un corpo di fabbrica con un unico piano con copertura piana ad uso parcheggio pubblico per cicli e motocicli con due tettoie soprastanti con strutture in profilati metallici e manto di copertura in polycarbonato. Nel cortile interrato interno, sul lato opposto dell'edificio condominiale, un altro corpo di fabbrica per nr.5 autorimesse con un unico piano con pareti in blocchi prefabbricati di cls e copertura piana in cls impermeabilizzata con guaina ardesiata. Dal cortile interno una seconda rampa carrabile, con rispettiva cancellata metallica a doppio battente, di collegamento alla via Adamello attualmente non utilizzabile e chiusa da una catena metallica con lucchetto. Il cortile interrato/sottostrada dà accesso alle autorimesse e all'ingresso secondario del piano interrato dell'edificio condominiale. I lati confinanti del

cortile sottostrada sono delimitati da una recinzione in muratura in blocchi prefabbricati di cls a vista.

I prospetti prospicienti il cortile sottostrada e sui lati Est e Sud presentano balconi e caratteristiche degli intonaci simili alle facciate del fronte strada.

Tetto articolato a più falde inclinate con orditura in travetti di legno d'abete portati da tavolati forati cotti con manto di copertura in lastre di fibrocemento e sporto di gronda in c.a. sagomata per la raccolta e lo scarico acque piovane con scossalina in rame, con maggiore sporgenza a tettoia soprastante i balconi delle abitazioni dei piani sottostanti. Sulla copertura sono presenti due volumi tecnici (ascensore e impianti) su cui sono state ancorate diverse strutture metalliche per montaggio di numerose antenne telefoniche e ripetitori di proprietà di terzi di Società di telecomunicazioni.

Il Corpo A è costituito da appartamento posto al secondo piano, lato Nord/Ovest dell'edificio condominiale, raggiungibile dal vano scala con accesso dal porticato rasente la via Adamello, con ascensore idraulico elettrico della Ditta SCHINDLER Servitel, ascensore n. 0020061619, portata 400 Kg, capienza n° 5 persone, fermate n.7, in attività dal 2019.

L'unità abitativa è composta da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un ripostiglio e tre balconi.

Caratteristiche Strutturali: Edificio costruito nel 1969 composto da un interrato e sei piani fuori terra. Al piano interrato sono ubicate le autorimesse, con cantinati, ripostigli, locale caldaia e disimpegno; al piano strada vi sono locali adibiti a negozi con servizi e porticato sul lato strada; ogni piano superiore presenta tre unità abitative. Vano scale e vano ascensore con locale macchine al sottotetto e volume tecnico oltre il manto di copertura.

Fabbricato con plinti di fondazione isolati e collegati da fondazione semplice nella zona perimetrale; fondazione per la muratura di contenimento dell'interrato e del vano scale in getto continuo di c.a.; fondazioni del vano ascensore su unica piastra in getto pieno di c.a. con maglia in ferri incrociati. Muratura dell'interrato in getto semplice e a due parametri, murature del vano scale e vano ascensore in getto armato con magli incrociate; le restanti strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in c.a. Solai con travi perimetrali e travi di bordo e travi di spina in spessore, con campate a misure varie, in c.a. Le campate del porticato per il lato verso strada sono tutte in spessore armato di c.a. per campate; ai restanti piani le travi perimetrali sono ribassate e quelle di spina in spessore e armature con sezioni simili al solaio del piano sottostante. Balconi con sporgenza 140-150 cm in getto pieno armato con muretti di parapetto sui fianchi e di testa con armatura verticale e orizzontale. Travi sul vano ascensore al sottotetto riportate con ferri dritti e piegati, soletta del piano macchine ascensore in getto pieno armato con ferri incrociati; solaio di copertura del vano scale e vano ascensore in conci S.M. Gronde con sporgenza 50 cm armate in c.a. con tetto su tavolati in cotto e listoni il legname d'abete a sostegno del manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Pareti perimetrali di tamponamento in doppio tavolato di laterizio con camera interna, spessore 40 cm, con rivestimento esterno a cappotto termico, spessore circa 15 cm, quest'ultimo realizzato nel 2022.

Autorimesse esterne con strutture portanti in murature di prismi di calcestruzzo su fondazioni continue di c.a. con copertura piana in conci S.M.

Componenti edilizie e costruttive: La facciata principale che si articola in tre prospetti, antistanti la piazza Stazione e via Adamello, presentano al piano terra un porticato con dodici pilastri con copertura piana a terrazza continua di pertinenza dell'edificio condominiale, con diversi negozi commerciali e sul lato destro, rasente la via Adamello, è posto l'ingresso comune condominiale alle abitazioni dei piani superiori. Il porticato al piano terra presenta sulla facciata un rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di gres porcellanato (60x30 cm) con superficie effetto pietra beola con venature grigio-terra, simili alla zoccolatura di rivestimento dei 12 pilastri del porticato con altezza 90 cm che proseguono nella parte superiore con superfici intonacate con intonachino di finitura in granulometria fine color grigio RAL 7040. Pavimentazione del porticato in seminato di lastre irregolari di marmi policromi annegati con fughe in cls. Le aperture a vetrata delle attività commerciali al piano terra del porticato presentano contorni in lastre di travertino levigato con serramenti a vetrata in profilati metallici verniciati color grigio ferro micaceo. Le pareti dei prospetti dei piani superiori presentano a copertura del porticato una terrazza continua a servizio delle abitazioni del piano primo, con parapetto in muratura di c.a. intonacata con scossalina superiore in lastre di beola grigia levigata. La muratura fronte strada del parapetto presenta aperture regolari intervallate e protette da parapetto metallico, con corrimano rialzato sopra i parapetti in murature per la messa a norma dell'altezza, in profilati metallici a disegno semplice verniciati color grigio perla.

Ai piani superiori balconi a sbalzo con parapetti ai lati in muratura di c.a. intonacata con scossalina superiore in lastre di beola grigia levigata e sul fronte parapetti in profilati metallici a disegno semplice con corrimano superiore portato all'altezza a norma di legge che prosegue anche sulle murature laterali, verniciati color grigio perla.

Le pareti dei prospetti presentano un rivestimento a cappotto di circa 15 cm, con lastre Klima Airplus con pannelli EPS da Cappotto grigio con graffite, con intonachino di finitura per Sistemi a Cappotto a base di resine stirolo acriliche colorato nella massa con granulometria fine, color terra chiara RAL1013, con fascia verticale in corrispondenza dei balconi sul lato frontale a 45° color grigio RAL 7040, simile ai parapetti in muratura dei balconi.

I prospetti prospicienti il cortile interno sottostrada e i prospetti dei lati Est e Sud presentano balconi e caratteristiche del cappotto di rivestimento termico e intonaci di finitura simili alle facciate del fronte piazza/strada.

Tetto articolato a più falde inclinate con orditura in travetti di legno d'abete portati da tavolati forati cotti con manto di copertura in lastre di fibrocemento e sporto di gronda in c.a. sagomata per la raccolta e lo scarico acque piovane con scossalina in rame, con maggiore sporgenza a tettoia soprastante i balconi delle abitazioni dei piani sottostanti. Sulla copertura sono presenti due volumi tecnici (ascensore e impianti) su cui sono state ancorate diverse strutture metalliche per montaggio di numerose antenne telefoniche e ripetitori di proprietà di terzi di Società di telecomunicazioni.

Sul lato Est dell'edificio condominiale è posto l'ingresso carrabile regolato da una cancellata metallica a doppio battente con apertura automatizzata che dà accesso ad una rampa che si collega al piano interrato/sottostrada con corsello di manovra e di accesso alle autorimesse, pavimentato il cls, con parte delle autorimesse al piano interrato dell'edificio condominiale e buona parte delle autorimesse nel lato sottostrada collegato alla via Adamello in un corpo di fabbrica con un unico piano con copertura piana ad uso parcheggio pubblico per cicli e motocicli con due tettoie soprastanti con strutture in profilati metallici e manto di copertura in polycarbonato. Nel cortile interrato interno, sul lato opposto dell'edificio condominiale, un altro corpo di fabbrica per nr.5 autorimesse con un unico piano con pareti in blocchi prefabbricati di cls e copertura piana in cls impermeabilizzata con guaina ardesiata. Dal cortile interno una seconda rampa carrabile, con rispettiva cancellata metallica a doppio battente, di collegamento alla via Adamello attualmente non utilizzabile e chiusa da una catena metallica con lucchetto. Il cortile interrato/sottostrada da accesso alle autorimesse e all'ingresso secondario del piano interrato dell'edificio condominiale. I lati confinanti del cortile sottostrada sono delimitati da una recinzione in muratura in blocchi di prismi prefabbricati di cls a vista.

Dall'ingresso comune principale, posto nel porticato rasente la via Adamello, si accede ad un androne che conduce al vano scale e all'ascensore a servizio dei sei piani fuori terra e un piano interrato. L'androne comune presenta sulle pareti un rivestimento in lastre di granito rosa (53xh.100) fino all'altezza di 2,10 m, con intonaci delle pareti superiori e soffitti intonacati a civile e tinteggiati color bianco. Pavimentazione dell'androne in marmo chiaro tipo bianco di Botticino con venature in evidenza (50x25 cm) simile al rivestimento delle scale con pedate con spessore 3cm e alzate con spessore 2cm, alle piane delle porte d'ingresso delle abitazioni e ai zoccolini in piastrelle spessore 1 cm e con altezza 10 cm. Vano scale con pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati color bianco, con fascia alla base in plastificato a buccia d'arancio, color terra di Siena fino all'altezza di 1,52 m. Parapetti scale in profilati metallici a disegno semplice verniciati color bianco avorio. Pavimentazioni dei piani d'ingresso alle abitazioni e dei pianerottoli intermedi delle scale sono in seminato di lastre irregolari di marmi bianchi, tipo marmo di Botticino, annegati in fughe ci cls. Vano ascensore con ascensore idraulico elettrico, con impianto sostituito e in attività dal 2019, della Ditta SCHINDLER Servitel, ascensore n. 0020061619, portata 400 Kg, capienza n° 5 persone con n.7 fermate di piano.

L'ingresso comune principale da via Adamello è regolato da una cancellata a doppio battente in profilati metallici a disegno semplice, verniciata color grigio perla e munita di elettro-serratura. A seguire un serramento a vetrata a doppio battente con telaio in alluminio anodizzato, spessore 50mm, con vetrate semplici e senza serratura. Nei piani del vano scala di accesso alle abitazioni, sono presenti delle aperture per accesso a balconi esterni comuni, con serramenti in PVC con effetto venature di legno di noce, spessore 60 mm, con vetri stratificati semplici satinati.

Al piano interrato è presente a lato delle autorimesse il locale della centrale termica, con doppia porta in struttura metallica e lamiera di rivestimento, con finestra laterale in parte aperta per la ventilazione del locale, dove è stato collocato il gruppo termico con caldaia a condensazione a gas metano, con sostituzione del nuovo impianto in data 10.11.2023. Libretto Impianto Targa: RG9FI 22654593930 con Gruppo termico GT1 con caldaia della Ditta VIESSMANN mod. VITOCAL 200° PRO AA-BB 42 R410A, Matricola n. 21-230647, con potenza termica utile nominale 110,1 kW e Gruppo frigo GF 1 con pompa di calore della Ditta VIESSMANN mod. VITOCROSSAL CIB-120, Matricola n. 7632850301536126, con potenza termica utile nominale 48,3 kW, con supporto di pannelli solari posti sul tetto, con rispettivi accumulatori e pompe per il riscaldamento centralizzato delle unità abitative che presentano un sistema di riscaldamento con radiatori termosifoni distribuiti nei vari locali e produzione di acqua calda sanitaria.

APPARTAMENTO corpo A: L'unità abitativa posta al secondo piano è composta da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un ripostiglio e tre balconi. I locali interni dell'unità abitativa presentano pareti intonacate a civile, tinteggiate in diversi colori (giallo, rosa, arancione, ecc.) con soffitti color bianco.

Pavimentazioni dell'ingresso, del soggiorno e del disimpegno zona notte, in lastre marmoree (60x30 cm) con venature del marmo molto accentuate e con zoccolino dello stesso marmo, spessore 1 cm con altezza 8 cm. Pavimentazione della cucina in piastrelle di gres porcellanato (20x10 cm) color mattone chiaro con sfumature, rivestimento piastrelle di ceramica (15x15 cm) color nocciola con motivi decorativi a cerchio nel colore terra. Camere con pavimentazione in parquet a formati quadrati 12x12 cm composti da listelli (12x2,5 cm) in legno massello di rovere con un profilato in legno massello di raccordo con le pareti. Bagno con pavimento in piastrelle di ceramica (13x26 cm) posate a spina di pesce, color verde chiaro con sfumature perimetrali di verde intenso, rivestimento in piastrelle di ceramica (15x20 cm) posate in verticale, colore rosa con riquadri e decorazioni floreali color verde, fino all'altezza di 2,21 mt. Il ripostiglio utilizzato come bagno di servizio, in difformità al regolamento d'igiene, presenta un pavimento in piastrelle di ceramica (15x7,5 cm), color verde intenso, rivestimento in piastrelle di ceramica (15x15 cm), colore avorio con decorazioni floreali, fino all'altezza di 1,81 mt.

Le aperture esterne presentano piane e davanzali in lastre di pietra serena levigata, spessore 3 cm, serramenti in PVC con effetto venature di legno di noce, spessore 80 mm, con vetri termoisolanti a doppia camera, con avvolgibili esterni in doghe di PVC, color grigio perla, con cassonetti interni coibentati, sporgenti rispetto alla linearità della parete, in pannelli di pvc con effetto venature di legno di noce.

Porta blindata d'ingresso a serratura semplice di sicurezza con frontali sui due lati definiti in pannelli di legno di Tanganica, porte interne con telaio a tamburato con pannelli impiallacciati in legno, vetrata centrale in vetro cattedrale e vetrata sopra porta in vetro semplice trasparente.

Riscaldamento centralizzato condominiale posto nella centrale termica del locale al piano interrato, dove è stato collocato il nuovo gruppo termico a condensazione in data 10.11.2023. Libretto Impianto Targa: RG9FI 22654593930 con Gruppo termico GT1 con caldaia della Ditta VIESSMANN mod. VITOCAL 200° PRO AA-BB 42 R410A, Matricola n. 21-230647, con potenza termica utile nominale 110,1 kW e Gruppo frigo GF 1 con pompa di calore della Ditta VIESSMANN mod. VITOCROSSAL CIB-120, Matricola n.7632850301536126, con potenza termica utile nominale 48,3 kW, con supporto di pannelli solari posti sul tetto, con rispettivi accumulatori e pompe per il riscaldamento centralizzato delle unità abitative e in particolare dell'abitazione oggetto di pignoramento che presenta un sistema di riscaldamento con radiatori termosifoni distribuiti nei vari locali e produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento presenta una Classe Energetica A1 - EPH 49.74 kWh/m² anno.

Nella cucina è stata collocata una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, della Ditta HERMANN Saunier DUVAL mod. F12/1 LRT-R2, con potenza termica effettiva 23.3 kW, non funzionante e priva di documentazione di manutenzione e Cod. CURIT di Regione Lombardia.

Impianto elettrico preesistente e a norma dell'anno di costruzione con integrazioni minime, con antenna centralizzata condominiale e videocitofono.

Impianti domestici funzionanti (idrico, fognatura, videocitofono e antenna centralizzata TV) e a norma rispetto all'anno di concessione dell'abitabilità del 1971.

Viene segnalato che il parquet delle camere presenta il distacco di alcuni formati e listelli (12x2,5 cm) in legno massello di rovere.

CANTINA corpo A: locale posto al piano interrato e raggiungibile dal vano scale o dall'ingresso di servizio posto nel cortile sottostrada tramite un corridoio di disimpegno regolato da cancellata in profilati di metallo a disegno semplice con serratura, con pavimentazione in cls lisciato, pareti e soffitti intonacati a rustico e tinteggiati color bianco.

Dal corridoio di disimpegno si accede alla cantina che presenta anch'essa pareti e soffitto intonacati a rustico e tinteggiati color bianco, pavimento in cls lisciato un doppio serramento d'ingresso con telaio in struttura metallica rivestito in lamiera, verniciata color grigio perla, con serratura sulle due porte. All'interno una finestrella con bocca di lupo per la presa di luce e aereazione del locale, munita di serramento in metallo con vetrata semplice.

La cantina dispone di un interruttore, una presa elettrica e un punto luce a parete a norma di legge rispetto all'anno di concessione del certificato di abitabilità del 1971.

Il locale è colmo di mobili, attrezzature, scatoloni e oggetti vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Autorimessa singola posta al piano seminterrato con accesso dal corsello comune condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **17,85**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: AUTORIMESSA corpo B: L'accesso all'autorimessa avviene dal lato Est dell'edificio condominiale dove è posto l'ingresso carrabile regolato da una cancellata metallica a doppio battente con apertura automatizzata che dà accesso ad una rampa che collega la quota strada alla quota del piano interrato o sottostrada dove si estende un ampio corsello di manovra e di accesso alle autorimesse, pavimentato in cls, e delimitato a Nord/Ovest dall'edificio condominiale e sui lati Est e Ovest da corpi di fabbrica ad un solo piano dove sono collocate le autorimesse a servizio delle unità abitative del condominio.

A lato della centrale termica è posta l'autorimessa oggetto di pignoramento che presenta pareti in prismi di blocchi prefabbricati di cls e parete in c.a. sul lato confinante con il locale della centrale termica, su fondazioni continue di c.a. con copertura piana in conci S.M. e massetto di consolidamento strutturale a sostegno delle tettoie e del parcheggio di moto e cicli soprastante ad uso pubblico.

Autorimessa con pavimentazione in cls bocciardato, pareti e soffitti intonacati a rustico e tinteggiati color bianco.

L'apertura dell'ingresso autorimessa presenta contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm, e un serramento a basculante con telaio metallico e rivestito in lamiera con sagomatura in doghe verticali con feritoie di ventilazione e serratura centrale.

L'autorimessa dispone di un interruttore, una presa elettrica e un punto luce a parete a norma di legge rispetto all'anno di concessione dell'abitabilità del 1971.

Il locale è colmo di scaffalature, attrezzature, scatoloni e oggetti vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Numero pratica: 34/1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuovo Fabbricato di n.6 piani fuori terra con negozi e abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1969 al n. di prot. 3845

Rilascio in data 01/08/1969 al n. di prot. 3845

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1971 al n. di prot. 2268

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Numero pratica: 42/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 16/11/2022 al n. di prot. 28313

Rilascio in data 26/01/2023 al n. di prot. 2432

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Numero pratica: 182/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS (Superbonus 110%)

Per lavori: Efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 29089

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Numero pratica: 28/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Parapetto balconi e opere esterne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/03/2023 al n. di prot. 8872

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Numero pratica: 26/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA

Presentazione in data 27/12/2023 al n. di prot. 33040

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: I locali dell'appartamento corrispondono alle planimetrie autorizzate ad eccezione del vano indicato come ripostiglio dove è presente un wc e un lavandino. Il locale non ha aperture e non essendo dotato di aspirazione forzata non è conforme alla normativa igienico-sanitaria. Pertanto, lo stesso non può essere utilizzato, nello stato attuale, come bagno di servizio. Al fine della conformità edilizia dovranno essere rimossi gli elementi sanitari presenti. La cantina risulta conforme.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Adamello n.1

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: il box è conforme alla planimetria allegata alla Licenza Edilizia 34/1969 e al permesso di costruire in sanatoria n. 42/2022. Vengono indicate anche le successive pratiche edilizie che hanno riguardato l'intero immobile ma che non hanno riguardato interventi edilizi del box in oggetto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 28/04/2022
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito (Art. 13.6 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:

13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un registro completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.

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

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Adamello n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 28/04/2022
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito (Art. 13.6 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi

del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un regesto completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Adamello n.1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si precisa che si dichiara la non conformità catastale in quanto il locale indicato come ripostiglio, oggi presenta elementi sanitari ad uso wc. Dovrà essere riportato alla destinazione ripostiglio per la corretta conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Adamello n.1

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

Note: L'autorimessa è conforme alla planimetria catastale presente agli atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/1971 al 16/08/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquistano dal Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/08/2000 al 26/01/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Eredità tacita accettata con atto Notaio Todde Giovanni in data 08-04-2008 rep. 5829, trascritta a Bergamo il 14-04-2008 ai n.ri 24683/14724

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/2007 al 08/04/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Eredità tacita accettata con atto Notaio Todde Giovanni in data 08-04-2008 rep. 5829, trascritta a Bergamo il 14-04-2008 ai n.ri 24683/14724

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocastale del Dott. Tiecco Nicolò, Notaio in Perugia del 06/08/2025.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 329.400,00; Importo capitale: € 183.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 24/05/2012 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27/06/2025 rep. n.5022 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e B - Box

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 con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.280,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 25.918,56. Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore del "CONDOMINIO STAZIONE" risulta che attualmente i Sig. r [REDACTED] a fronte di n. 5 rate ordinarie scadute per €. 27.555,65 hanno corrisposto €.3.600,00. Oltre al prospetto ordinario è in corso un prospetto aggiuntivo rate straordinario relativo al compenso dell'Amministratore per la gestione dei lavori straordinari di Superbonus 110, l'Amministratore ha concesso, per agevolare la situazione economica del condominio, di dilazionare il suo compenso in due anni: una rata con scadenza 31/08/2024 e una rata con scadenza 31/08/2025,

ad oggi entrambe insolute per un totale relativo all'appartamento oggetto di pignoramento di €. 1.962,91. In conclusione al 23/10/2025 il debito dei Sig.ri [REDACTED] monta a €. 25.918,56.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A.

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: vedi corpo A.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Secondo - Appartamento	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
n. 3 Balconi	sup lorda di pavimento	16,80	0,33	5,54
		134,80		123,54

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Ponte San Pietro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

Accessori:A - Appartamento con cantina
1. CantinaPosto al piano seminterrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di 7,20 mq
Destinazione urbanistica: Cantina
Valore a corpo: € 3.500**Identificativo corpo: B - Box**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,85	1,00	17,85
		17,85		17,85

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Ponte San Pietro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di appartamento e box non comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albino (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.071,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Secondo - Appartamento	118,00	€ 1.150,00	€ 135.700,00
n. 3 Balconi	5,54	€ 1.150,00	€ 6.371,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.071,00
Valore Finale			€ 142.071,00

Valore corpo	€ 142.071,00
Valore accessori	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 145.571,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.571,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Ponte San Pietro (BG), via Adamello n.1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.495,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	17,85	€ 700,00	€ 12.495,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.495,00
Valore Finale			€ 12.495,00
Valore corpo			€ 12.495,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.495,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.495,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	123,54	€ 145.571,00	€ 145.571,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,85	€ 12.495,00	€ 12.495,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.806,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € -259,40

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 142.000,00

Valore diritto e quota € 142.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 142.000,00

Allegati**LOTTO 1**

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) PLANIMETRIE;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

23-10-2025



L'Esperto alla stima

Arch. Sergio Moroni

