

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 506/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: **Geom. PIERSANDRO GALIZZI**
Codice fiscale: **GLZPSN61L06A794D**
Studio in: **Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo**
Telefono: **3312685267**
Email: **p.galizzi@virgilio.it**
Pec: **piersandro.galizzi@geopec.it**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Beni in **Foppolo (BG)**
Località/Frazione

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione con posto auto coperto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A	6
Corpo: B	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A	7
Corpo: B	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A	12
Corpo: B	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A	16
Corpo: B	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: A	17
Corpo: B	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: A	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: A	19
Corpo: B	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: A	20
Corpo: B	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20

Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	21
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	21

Beni in **Ponteranica (BG)**
Località/Frazione

INDICE**Lotto: 002 - Terreni edificabili**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: A	22
Corpo: B	22
Corpo: C	22
Corpo: D	23
Corpo: E	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: A	24
Corpo: B	24
Corpo: C	24
Corpo: D	24
Corpo: E	24
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: A	25
Corpo: B	25
Corpo: C	25
Corpo: D	25
Corpo: E	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
Corpo: A	25
Corpo: B	25
Corpo: C	26
Corpo: D	27
Corpo: E	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28

Corpo: A.....	28
Corpo: B.....	28
Corpo: C.....	28
Corpo: D.....	28
Corpo: E.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: A.....	28
Corpo: B.....	28
Corpo: D.....	28
Corpo: E.....	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
Corpo: A.....	30
Corpo: B.....	30
Corpo: C.....	30
Corpo: D.....	30
Corpo: E.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	31
Corpo: A.....	31
Corpo: B.....	31
Corpo: C.....	31
Corpo: D.....	31
Corpo: E.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
Corpo: A.....	32
Corpo: B.....	32
Corpo: C.....	32
Corpo: D.....	32
Corpo: E.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita	34

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2026 alle 09:45
Creditore Procedente:
Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. PIERSANDRO GALIZZI

Data nomina: 16dicembre2025

Data giuramento: 17dicembre2025

Data sopralluogo: 05marzo2026 a Foppolo / 12marzo2026 a Ponteranica

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 18dicembre2025, lo scrivente effettuava telematicamente le visure catastali e la richiesta delle mappe dei beni oggetto della perizia immobiliare, inoltre, presentava al Comune di Ponteranica la richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati. In data 07gennaio2026 il sottoscritto si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per la richiesta delle planimetrie degli immobili oggetto di stima. Il giorno 24febbraio2026 il sottoscritto ritirava il C.D.U. presso il Comune di Ponteranica. In data 05marzo2026 il sottoscritto si recava a Foppolo, in Via Moia, 18, presso gli immobili pignorati. Erano presenti la cognata del debitore ed il custode giudiziario, Dott. _____, pertanto, lo scrivente poteva accedere agli immobili da periziare. Il sottoscritto realizzava rilievo speditivo ed estraeva opportuna documentazione fotografica, interna ed esterna, dell'abitazione e della autorimessa pignorate. Successivamente, dopo alcuni colloqui via mail con il signor _____, ricevuti i dati concessori dell'immobile, in data 06marzo2026 lo scrivente trasmetteva al Comune di Foppolo la richiesta di accesso agli atti. Il giorno 20marzo2026, il sottoscritto si recava in Comune di Foppolo, presso l'Ufficio Tecnico, per la visione delle pratiche edilizie degli immobili pignorati ed estraeva fotografie dei documenti depositati inerenti il condominio Garden nel quale sono inserite le unità immobiliari da periziare. In data 24marzo2026, lo scrivente si recava in Comune di Ponteranica al fine di raccogliere elementi utili circa l'Ambito di Trasformazione denominato AT1 del quale fanno parte i terreni pignorati.

Beni in Foppolo (BG)

Lotto: 001 - Abitazione con posto auto coperto**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Moia, 18**

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a () il (CF:), foglio 15, particella 13, subalterno 14, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Moia, SNC, piano 1, comune Foppolo, categoria A/3, classe U, consistenza 4,0, superficie 60, rendita € 247,90

Derivante da: Atto di compravendita del Notaio Dott. Fausto Begnis del 22 dicembre 1978 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 22 gennaio 1979 al numero di registro generale 1857 e numero di registro particolare 1637 da. con sede in () per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Foppolo (BG).

Confini: Dall'ingresso in lato nord corridoio comune ed abitazione di altra ditta; in lato est abitazione di altra ditta; in lato sud prospiciente giardino condominiale; in lato ovest prospiciente cortile condominiale.

Note: L'esatto numero civico è 18.

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

SI.

Note generali: Si precisa che l'esatto numero civico dell'immobile è 18.

Identificativo corpo: B.**Posto auto coperto [C6] sito in Via Moia, 18**

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a () il (CF:), foglio 15, particella 13, subalterno 42, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Moia, SNC, piano S2, comune Foppolo, categoria C/6, classe U, consistenza 27, superficie 30, rendita € 75,30

Derivante da: Atto di compravendita del Notaio Dott. Fausto Begnis del 22 dicembre 1978 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 22 gennaio 1979 al numero di registro generale 1857 e numero di registro particolare 1637 da con sede in () per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Foppolo (BG).

Confini: Dall'ingresso in lato ovest parte comune; in lato nord posto auto di altra ditta; in lato est prospiciente giardino condominiale; in lato sud prospiciente cortile condominiale.

Note: L'esatto numero civico è 18.

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

SI.

Note generali: Si precisa che l'esatto numero civico dell'immobile è 18.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Palazzo del Comune (nei pressi).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Autobus inferiore a 200 mt.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1977-1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 15 particella 13 sub. 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 252

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: ferro condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno

	condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli isolanti del tipo sandwich condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: discrete Riferito limitatamente a: angolo cottura e bagno wc in piastrelle di ceramica
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cottura e bagno wc materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea + parabolica condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettivo delle normative esistenti all'epoca costruttiva
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1978
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni elettrici ed uno a gas
Stato impianto	Discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	1978
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Posto auto coperto [C6]** di cui al corpo B

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: secondo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1977-1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 15 particella 13 sub. 42; ha un'altezza utile interna di circa m. 256

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: ferro condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli isolanti del tipo sandwich condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	materiale: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettivo delle normative esistenti all'epoca costruttiva
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezioneabilità : sufficiente condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978
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
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Moia, 18

Numero pratica: 36/77

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1977 al n. di prot. 3096

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Moia, 18

Numero pratica: 3-36/77

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia nr. 36/77 del 08giugno1977

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/06/1978 al n. di prot. 3776

Rilascio in data 04/08/1978 al n. di prot. 3938

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1978 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Posto auto coperto [C6] sito in Via Moia, 18

Numero pratica: 36/77

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1977 al n. di prot. 3096

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Posto auto coperto [C6] sito in Via Moia, 18

Numero pratica: 3-36/77

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia nr. 36/77 del 08giugno1977
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 14/06/1978 al n. di prot. 3776
 Rilascio in data 04/08/1978 al n. di prot. 3938
 Abitabilità/agibilità in data 22/11/1978 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Moia, 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna delle unità immobiliari; balcone più ampio;

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Piante, sezioni e prospetti.

Oneri di regolarizzazione	
Concessione in sanatoria.	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Posto auto coperto [C6] sito in Via Moia, 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna circa l'unità immobiliare pignorata.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Moia, 18

Strumento urbanistico Approvato:	P.G.T.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale di Foppolo nr. 4 del 03aprile2014.
Norme tecniche di attuazione:	Art.25.1.1 Nuclei di antica formazione Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro degli insediamenti, gli agglomerati urbani e/o gli edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi, classificandoli "Nuclei di antica formazione". I nuclei di antica formazione sono numerati e associati alle relative schede (ALLEGATO A3). Le schede individuano le modalità d'intervento e le prescrizioni specifiche relative: A) all'edificio; B) alle facciate, ed hanno il compito di definire: 1. le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere; 2. gli usi prescritti ed ammessi cui sottoporre, tutti i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione e recupero, nonché le zone di interesse ambientale con particolare cura per il patrimonio arboreo e vegetazionale; 3. gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto inaccettabile con l'ambiente; 4. le trasformazioni interne ed esterne nonché sulle facciate; le caratteristiche architettoniche e planivolumetriche oltre che la destinazione d'uso; 5. le ricostruzioni prescritte od ammesse nonché l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti; 6. il tipo di provvedimento autorizzativo per gli interventi edilizi previsti; 7. eventuali prescrizioni specifiche; 8. le destinazioni d'uso e la sistemazione delle aree libere pubbliche o private; 9. l'organizzazione della rete di viabilità veicolare di fruizione turistica,

pedonale e degli spazi di sosta e di parcheggio; 10. particolari standard urbani ed edilizi e l'individuazione di eventuali immobili da destinare ad attrezzature pubbliche; 11. le aree e gli edifici su cui gli interventi possano essere attuati mediante singolo Permesso di costruire o invece siano subordinati all'approvazione di un progetto unitario o a Piano Attuativo. Ai fini di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente, nei nuclei di antica formazione possono sempre essere individuati, con delibera consigliare, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio di Permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di recupero ai sensi dell'art.28 della legge 5/8/1978 n.457. Il piano attuativo (PdR) potrà meglio definire o modificare i gradi di intervento sugli edifici e potrà prevedere per gli edifici di grado 4° e 5°, incrementi di volume fino a un massimo del 10% per adeguamento igienico, tecnologico e distributivo e per l'utilizzo dei sottotetti, anche mediante sovrappiù fino a un massimo di ml. 0.50. Per tutti i gradi di intervento sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con le opere prescritte per il grado indicato. In attesa dell'approvazione del piano attuativo (PdR) sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo. Prescrizioni Specifiche D'intervento: A) Grado di Intervento sugli Edifici 1. Restauro 2. Risanamento conservativo 3. Ristrutturazione Interna 4. Ristrutturazione Edilizia 5. Trasformazione per l'Adeguamento Ambientale 6. Demolizione 7. Conferma dello Stato di Fatto Grado 1 - Restauro Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni. Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa la ricostruzione di elementi architettonico decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storiche, e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari. Grado 2 - Risanamento Conservativo Edifici soggetti alla ricostruzione dell'organismo architettonico e alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture. Sono ammessi i seguenti interventi: - il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico - decorativi deteriorati; - il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico - architettonico dell'edificio; - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storiche. Grado 3 - Ristrutturazione Interna Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture. Con osservazioni accolte e approvate dal C.C. di FOPPOLO con Del.n°4 del 3/4/2014 29PGT Comune di Foppolo Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°. Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi: - risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico - architettonico dell'edificio; - interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche. Grado 4 - Ristrutturazione Edilizia Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: - il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammessa la sostituzione delle stesse; - il rifacimento, anche modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile; - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche

con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio, individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato. Grado 5- Trasformazione per l'adeguamento ambientale Edifici per i quali si raccomanda la trasformazione dell'involucro esterno al fine di un miglior inserimento ambientale degli stessi. Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado 4°. Il titolo abilitativo ai lavori per interventi di qualsiasi natura interessanti gli edifici classificati con grado 5° potrà essere rilasciato solo se, contestualmente ai lavori per i quali si richiede l'autorizzazione, sia previsto l'adeguamento dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale. Con osservazioni accolte e approvate dal C.C. di FOPPOLO con Del.n°4 del 3/4/2014 30PGT Comune di Foppolo Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione Grado 6 - Demolizione Edifici o manufatti per i quali si impone la demolizione perchè la loro presenza è in contrasto con l'ambiente. Per tali edifici o manufatti sono ammesse solo le opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità. Dietro indennizzo è ammesso l'intervento di demolizione direttamente da parte della pubblica Amministrazione nel caso di interesse pubblico o per ragioni di miglioramento ambientale. Grado 7 - Conferma dello Stato di Fatto Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna e ristrutturazione edilizia. Sono consentite tutte le operazioni previste dalla L. 457/78 con la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese le trasformazioni interne senza alterazione compositiva delle facciate. B) Grado di Intervento sulle Facciate 1. Restauro 2. Restauro con ridefinizione degli elementi in contrasto 3. 4. 5. Rifacimento con rispetto "Matrice" degli elementi originari Trasformazione per Riquilificazione Ambientale Conferma dello Stato di Fatto Grado 1 - Restauro Il tipo d'intervento con vincolo conservativo assoluto, si applica alle facciate aventi particolari pregi architettonici originari, non compromessi da successive trasformazioni. Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi di facciata. E' ammessa la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici presenti e con l'impiego di tecniche costruttive e di materiali conformi a quelli originari. Grado 2 - Restauro con ridefinizione degli elementi in contrasto Il tipo di intervento si applica a quelle facciate di particolare rilevanza storico-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario. Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storiografologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata Con osservazioni accolte e approvate dal C.C. di FOPPOLO con Del.n°4 del 3/4/2014 31PGT Comune di Foppolo Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi alle originali. Grado 3 - Rifacimento con rispetto "Matrice degli elementi Originari" Il tipo di intervento si applica a quelle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che possono essere ricostruite mediante il rispetto della matrice degli elementi compositivi della facciata originaria. Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storiografologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi prioritari delle facciate e la loro ricostruzione. Grado 4 - Trasformazione per Riquilificazione Ambientale Il tipo di intervento si applica a quelle facciate in contrasto con l'ambiente per le quali è necessario intervenire con una riprogettazione al fine di un migliore inserimento ambientale. E' obbligatoria la trasformazione delle facciate in modo da eliminare i motivi di contrasto con l'ambiente, così da ottenere un organismo architettonico armoniosamente inserito nel contesto storico circostante. Grado 5 - Conferma dello Stato di Fatto Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico di facciata compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti. Sono ammessi piccoli interventi (come l'apertura di nuove finestre) sempre che rientrino o non alterino in peggio lo schema compositivo esistente giudicato congruo. Art.25.1.2 Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare Il territorio di Foppolo è caratterizzato dalla presenza di molte strutture ex-rurali sparse sul territorio in zone più o meno accessibili che con interventi di recupero possono diventare la base di partenza per un turismo ecologico e sostenibile che non altera l'ambiente ma

ne sfrutta le caratteristiche naturali. I manufatti rurali esistenti sono stati censiti e catalogati, riconoscendo loro un valore storico e culturale da recuperare all'offerta turistica e definiti: "Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare". Dall'analisi eseguita la maggior parte delle strutture rurali risultano attualmente dismesse, nasce quindi la necessità di un programma di interventi. Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLE 1-2) individua gli "Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare" singoli o raggruppati ed esterni ai nuclei di antica formazione. Con osservazioni accolte e approvate dal C.C. di FOPPOLO con Del.n°4 del 3/4/2014 32PGT Comune di Foppolo Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione Ogni edificio è caratterizzato da particolari connotazioni tipologiche e qualità ambientali; localizzazione, dimensione, struttura, destinazione d'uso etc. Si è deciso quindi di realizzare uno schedario, in cui emergano le varie caratteristiche e i differenti tipi di provvedimenti volti a recuperare e migliorare la qualità dei luoghi con coerenza tipologica e rispetto ambientale. Il PGT prevede quindi il recupero di tutti i fabbricati rurali isolati e sparsi riconducendoli all'uso turistico-ricettivo definendolo "punto di appoggio escursionistico" e salvando quindi un patrimonio-testimonianza dell'architettura rurale spontanea della nostra montagna. Il nuovo uso previsto infatti consentirà da un lato che vengano salvati da un processo in atto da molto tempo di abbandono e crollo e da un lato che divengano offerta della fruizione turistica. Per ogni edificio la relativa scheda associata allo stesso indica: 1) la destinazione d'uso prevista, tra le seguenti: • residenziale confermata; • agricola; • Punto di appoggio escursionistico con possibilità di abitazione saltuaria; 2) le Prescrizioni Specifiche d'intervento: A) Grado di Intervento sugli Edifici 1. Ristrutturazione con vincoli-TIPO A 2. Ristrutturazione con vincoli-TIPO B 3. Ristrutturazione con vincoli-TIPO C 4. Manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'Art.27 lettera a)-b) della l.r. 12/2005 Grado 1- Ristrutturazione con vincoli-TIPO A Tali edifici sono soggetti a conservazione degli esterni. Sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate. Con osservazioni accolte e approvate dal C.C. di FOPPOLO con Del.n°4 del 3/4/2014 33PGT Comune di Foppolo Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo. Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico. Grado 2- Ristrutturazione con vincoli-TIPO B Tali edifici sono soggetti a conservazione degli esterni. Sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate. Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo. Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di

interesse storico ed artistico. E' consentito un aumento "una-tantum" pari al 30% della (Slp) esistente da esprimersi attraverso progetto di ampliamento sul lato minore del fabbricato e comunque non sul prospetto principale. Il progetto di ampliamento dovrà confrontarsi con adeguate ricerche storico-filologiche del fabbricato esistente in maniera tale da non alterarne le originarie caratteristiche. Grado 3- Ristrutturazione con vincoli-TIPO C Tali edifici sono soggetti a conservazione degli esterni. Sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche. Con osservazioni accolte e approvate dal C.C. di FOPPOLO con Del.n°4 del 3/4/2014 34PGT Comune di Foppolo Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate. Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo. Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico. E' consentito un aumento "una-tantum" pari al 50% della (Slp) esistente da esprimersi attraverso progetto di ampliamento sul lato minore del fabbricato e comunque non sul prospetto principale. Il progetto di ampliamento dovrà confrontarsi con adeguate ricerche storico-filologiche del fabbricato esistente in maniera tale da non alterarne le originarie caratteristiche.	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.

Posto auto coperto [C6] sito in Via Moia, 18

Strumento urbanistico Approvato:	P.G.T.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale di Foppolo nr. 4 del 03aprile2014.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi corpo A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi corpo A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Moia, 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Nessuna.

Identificativo corpo: B.

Posto auto coperto [C6] sito in Via Moia, 18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: nato a () in data C.F. per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Fausto Begnis, in data 22/12/1978; registrato a Bergamo, trascritto a Bergamo, in data 22/01/1979, ai nn. 1857/1637.

Note: da con sede in () per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: nato a () in data C.F. per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Fausto Begnis, in data 22/12/1978; registrato a Bergamo, trascritto a Bergamo, in data 22/01/1979, ai nn. 1857/1637.

Note: da con sede in () per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare registrato a Bergamo in data ai nn. iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare registrato a Bergamo in data ai nn. iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

NO.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foppolo (BG),

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foppolo (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 842,95 compreso posto auto coperto.

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: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 47,28 compreso posto auto coperto.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Foppolo (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 842,95 compresa abitazione.

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: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 47,28 compresa abitazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 05marzo2026.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		67,00		58,96

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: 02-2025

Zona: Foppolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 970

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 05marzo2026.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2025

Zona: Foppolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di abitazione con relativa autorimessa avente dimensione non suddivisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foppolo (BG),
Libero**

Identificativo corpo: B

**Posto auto coperto [C6] sito in Foppolo (BG),
Libero**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione centrale nell'abitato di FOPPOLO e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare stessa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Foppolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle pubblicazioni di riferimento (editi nell'anno 2025 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2025;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico NORMALE € 730,00 min.€ 970,00 max. -

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Via Moia, 18 Foppolo (BG),

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario ¹	Valore Complessivo
Abitazione	55,00	€ 800,00	€ 44.000,00
Balcone	3,96	€ 800,00	€ 3.168,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.168,00
Valore Finale			€ 47.168,00
Valore corpo			€ 47.168,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.168,00

B. Posto auto coperto [C6]

Via Moia, 18 Foppolo (BG),

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario ²	Valore Complessivo
Posto auto coperto	30,00	€ 610,00	€ 18.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.300,00
Valore Finale			€ 18.300,00
Valore corpo			€ 18.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	58,96	€ 47.168,00	€ 47.168,00
B	Posto auto coperto [C6]	30,00	€ 18.300,00	€ 18.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 60.468,00

Valore diritto e quota

€ 60.468,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 60.468,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario vendita da privati.

¹ N.B. Lo scrivente ha già previsto nella determinazione del valore unitario al mq tutte le decurtazioni "in specie la garanzia per i vizi occulti" inerenti all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

² N.B. Lo scrivente ha già previsto nella determinazione del valore unitario al mq tutte le decurtazioni "in specie la garanzia per i vizi occulti" inerenti all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Beni in Ponteranica (BG)

Lotto: 002 - Terreni edificabili**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di- Piena proprietà****Cod. Fiscale: - Sede:****Eventuali comproprietari non eseguiti:****Nessuno****Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:** (CF) sede in (), sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 9303, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 115, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,65**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 02/08/2023 Pratica n. BG0102033 in atti dal 02/08/2023 Protocollo NSD n. EN-TRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3374349.01/08/2023 presentato il 01/08/2023 (n. 102033.1/2023)**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:****SI.****Identificativo corpo: B.****Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo****Quota e tipologia del diritto****1/1 di- Piena proprietà****Cod. Fiscale: - Sede:****Eventuali comproprietari non eseguiti:****Nessuno****Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:** (CF) sede in (), sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 9304, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,17**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 02/08/2023 Pratica n. BG0102033 in atti dal 02/08/2023 Protocollo NSD n. EN-TRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3374349.01/08/2023 presentato il 01/08/2023 (n. 102033.1/2023)**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:****SI.****Identificativo corpo: C.****Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo****Quota e tipologia del diritto****1/1 di- Piena proprietà****Cod. Fiscale: - Sede:****Eventuali comproprietari non eseguiti:****Nessuno**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (CF) sede in (), sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 5242, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,51
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

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

Identificativo corpo: D.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Sede:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (CF) sede in (), sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 9296, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1025, reddito dominicale: € 6,35, reddito agrario: € 5,82
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/08/2023 Pratica n. BG0102033 in atti dal 02/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3374349.01/08/2023 presentato il 01/08/2023 (n. 102033.1/2023)

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

Identificativo corpo: E.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Sede:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (CF) sede in (), sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 9297, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/08/2023 Pratica n. BG0102033 in atti dal 02/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3374349.01/08/2023 presentato il 01/08/2023 (n. 102033.1/2023)

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

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al corpo A

Terreno avente destinazione a prato.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in leggera pendenza
Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: discreto

Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al corpo B

Terreno avente destinazione a prato.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia in leggera pendenza
Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: discreto

Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al corpo C

Terreno avente destinazione a prato.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in leggera pendenza
Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: discreto

Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al corpo D

Terreno avente destinazione a prato.

Superficie complessiva di circa mq **1.025,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in leggera pendenza
Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: discreto

Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al corpo E

Terreno avente destinazione a prato.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in leggera pendenza
Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: discreto

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Identificativo corpo: B.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Identificativo corpo: C.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Identificativo corpo: D.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Identificativo corpo: E.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 24 in data 14luglio2025
Zona omogenea:	Ambito AT1 adottato in data 03novembre2020 con delibera della Giunta Comunale nr. 103.
Norme tecniche di attuazione:	PIANO ATTUATIVO AT1 - IN MODALITA' MASTERPLAN CONVENZIONE PRELIMINARE PER LA SUDDIVISIONE ATTUATIVA IN U.M.I. (unità minime d'intervento) SUB-AMBITI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1) SITUATO IN VIA 8 MARZO. Le disposizioni del vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Ponteranica, stabiliscono la possibile attuazione dell'Ambito di Trasformazione 1 (AT1) secondo la divisione in sub-ambiti, corrispondenti a U.M.I. (Unità Minime d'Intervento) in modo tale da consentire un'attuazione autonoma e differita dei sub ambiti di diversa proprietà. Tale modalità è tuttavia preceduta dalla presentazione di un progetto unitario (Masterplan) e da una convenzione preliminare concordata e sottoscritta dalle proprietà ed approvata dal Comune. L'ambito di trasformazione denominato AT1, presenta i seguenti parametri urbanistici: La superficie territoriale dell'AT1 e di relativa concentrazione fondiaria è ripartita in sub-ambiti; U.M.I. 1) di superficie pari a mq 1.955,67; U.M.I. 2) di superficie pari a mq 3081,58; U.M.I. 3) di superficie pari a mq 297,69; U.M.I. 4) di superficie pari a mq 2277,75. La volumetria residenziale edificabile per l'AT1 risulta essere pari ad un massimo di 8.380 metri cubi (Mc) corrispondenti a 2.793,34 metri quadrati di superficie lorda di pavimento (SLP). Gli abitanti teorici previsti risultano espressi dalla seguente formula – 8.380 Mc: 120Mc/Ab. teorico = 70. Ab. th. Lo standard richiesto risulta in conseguenza pari a (70 Ab/th x 26,5) mq 1.855,00. L'altezza massima indicativa degli edifici è di 6,5 metri (Mt). La società risulta proprietaria del lotto 4 avente superficie di mq 1.046,69 e volume edificabile di mc 1.180,02.

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

Identificativo corpo: B.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 24 in data 14luglio2025
Zona omogenea:	Ambito AT1 adottato in data 03novembre2020 con delibera della Giunta Comunale nr. 103.
Norme tecniche di attuazione:	PIANO ATTUATIVO AT1 - IN MODALITA' MASTERPLAN CONVENZIONE PRELIMINARE PER LA SUDDIVISIONE ATTUATIVA IN U.M.I. (unità minime d'intervento) SUB-AMBITI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1) SITUATO IN VIA 8 MARZO. Le disposizioni, del vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Ponteranica, stabiliscono la possibile attuazione dell'Ambito di Trasformazione 1 (AT1) secondo la divisione in sub-ambiti, corrispondenti a U.M.I. (Unità Minime d'Intervento) in modo tale da consentire un'attuazione autonoma e differita dei sub ambiti di diversa proprietà. Tale modalità è tuttavia preceduta dalla presentazione di un progetto unitario (Masterplan) e da una convenzione preliminare concordata e sottoscritta dalle proprietà ed approvata dal Comune. L'ambito di trasformazione denominato AT1, presenta i seguenti parametri urbanistici: La superficie territoriale dell'AT1 e di relativa concentrazione fondiaria è ripartita in sub-ambiti; U.M.I. 1) di superficie pari a mq 1.955,67; U.M.I. 2) di superficie pari a mq 3081,58; U.M.I. 3) di superficie pari a mq 297,69; U.M.I. 4) di superficie pari a mq 2277,75. La volumetria residenziale edificabile per l'AT1 risulta essere pari ad un massimo di 8.380 metri cubi (Mc) corrispondenti a 2.793,34 metri quadrati di superficie lorda di pavimento (SLP). Gli abitanti teorici previsti risultano espressi dalla seguente formula - 8.380 Mc: 120Mc/Ab. teorico = 70. Ab. th. Lo standard richiesto risulta in conseguenza pari a (70 Ab/th x 26,5) mq 1.855,00. L'altezza massima indicativa degli edifici è di 6,5 metri (Mt). La società risulta proprietaria del lotto 4 avente superficie di mq 1.046,69 e volume edificabile di mc 1.180,02.

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

Identificativo corpo: C.

Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 24 in data 14luglio2025
Zona omogenea:	Ambito AT1 adottato in data 03novembre2020 con delibera della Giunta Comunale nr. 103.
Norme tecniche di attuazione:	PIANO ATTUATIVO AT1 - IN MODALITA' MASTERPLAN CONVENZIONE PRELIMINARE PER LA SUDDIVISIONE ATTUATIVA IN U.M.I. (unità minime d'intervento) SUB-AMBITI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1) SITUATO IN VIA 8 MARZO. Le disposizioni, del vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Ponteranica, stabiliscono la possibile attuazione dell'Ambito di Trasformazione 1 (AT1) secondo la divisione in sub-ambiti, corrispondenti a U.M.I. (Unità Minime d'Intervento) in modo tale da consentire un'attuazione autonoma e differita dei sub ambiti di diversa proprietà. Tale modalità è tuttavia preceduta dalla presentazione di un progetto unitario (Masterplan) e da una convenzione preliminare concordata e sottoscritta dalle proprietà ed approvata dal Comune. L'ambito di trasformazione denominato AT1, presenta i seguenti parametri urbanistici: La superficie territoriale dell'AT1 e di relativa concentrazione fondiaria è ripartita in sub-ambiti; U.M.I. 1) di superficie pari a mq 1.955,67; U.M.I. 2) di superficie pari a mq 3081,58; U.M.I. 3) di superficie pari a mq 297,69; U.M.I. 4) di superficie pari a mq 2277,75. La volumetria residenziale edificabile per l'AT1 risulta essere pari ad un massimo di 8.380 metri cubi (Mc) corrispondenti a 2.793,34 metri quadrati di superficie lorda di pavimento (SLP). Gli abitanti teorici previsti risultano espressi dalla seguente formula - 8.380 Mc: 120Mc/Ab. teorico = 70. Ab. th. Lo standard richiesto risulta in conseguenza pari a (70 Ab/th x 26,5) mq 1.855,00. L'altezza massima indicativa degli edifici è di 6,5 metri (Mt). La società risulta proprietaria del lotto 4 avente superficie di mq 1.046,69 e volume edificabile di mc 1.180,02.

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

Identificativo corpo: D.**Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 24 in data 14luglio2025
Zona omogenea:	Ambito AT1 adottato in data 03novembre2020 con delibera della Giunta Comunale nr. 103.
Norme tecniche di attuazione:	PIANO ATTUATIVO AT1 - IN MODALITA' MASTERPLAN CONVENZIONE PRELIMINARE PER LA SUDDIVISIONE ATTUATIVA IN U.M.I. (unità minime d'intervento) SUB-AMBITI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1) SITUATO IN VIA 8 MARZO. Le disposizioni, del vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Ponteranica, stabiliscono la possibile attuazione dell'Ambito di Trasformazione 1 (AT1) secondo la divisione in sub-ambiti, corrispondenti a U.M.I. (Unità Minime d'Intervento) in modo tale da consentire un'attuazione autonoma e differita dei sub ambiti di diversa proprietà. Tale modalità è tuttavia preceduta dalla presentazione di un progetto unitario (Masterplan) e da una convenzione preliminare concordata e sottoscritta dalle proprietà ed approvata dal Comune. L'ambito di trasformazione denominato AT1, presenta i seguenti parametri urbanistici: La superficie territoriale dell'AT1 e di relativa concentrazione fondiaria è ripartita in sub-ambiti; U.M.I. 1) di superficie pari a mq 1.955,67; U.M.I. 2) di superficie pari a mq 3081,58; U.M.I. 3) di superficie pari a mq 297,69; U.M.I. 4) di superficie pari a mq 2277,75. La volumetria residenziale edificabile per l'AT1 risulta essere pari ad un massimo di 8.380 metri cubi (Mc) corrispondenti a 2.793,34 metri quadrati di superficie lorda di pavimento (SLP). Gli abitanti teorici previsti risultano espressi dalla seguente formula – 8.380 Mc: 120Mc/Ab. teorico = 70. Ab. th. Lo standard richiesto risulta in conseguenza pari a (70 Ab/th x 26,5) mq 1.855,00. L'altezza massima indicativa degli edifici è di 6,5 metri (Mt). La società risulta proprietaria del lotto 4 avente superficie di mq 1.046,69 e volume edificabile di mc 1.180,02.

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

Identificativo corpo: E.**Terreno edificabile sito in Ponteranica Via 8 Marzo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 24 in data 14luglio2025
Zona omogenea:	Ambito AT1 adottato in data 03novembre2020 con delibera della Giunta Comunale nr. 103.
Norme tecniche di attuazione:	PIANO ATTUATIVO AT1 - IN MODALITA' MASTERPLAN CONVENZIONE PRELIMINARE PER LA SUDDIVISIONE ATTUATIVA IN U.M.I. (unità minime d'intervento) SUB-AMBITI RICOMPRESI NEL PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1) SITUATO IN VIA 8 MARZO. Le disposizioni, del vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Ponteranica, stabiliscono la possibile attuazione dell'Ambito di Trasformazione 1 (AT1) secondo la divisione in sub-ambiti, corrispondenti a U.M.I. (Unità Minime d'Intervento) in modo tale da consentire un'attuazione autonoma e differita dei sub ambiti di diversa proprietà. Tale modalità è tuttavia preceduta dalla presentazione di un progetto unitario (Masterplan) e da una convenzione preliminare concordata e sottoscritta dalle proprietà ed approvata dal Comune. L'ambito di trasformazione denominato AT1, presenta i seguenti parametri urbanistici: La superficie territoriale dell'AT1 e di relativa concentrazione fondiaria è ripartita in sub-ambiti; U.M.I. 1) di superficie pari a mq 1.955,67; U.M.I. 2) di superficie pari a mq 3081,58; U.M.I. 3) di superficie pari a mq 297,69; U.M.I. 4) di superficie pari a mq 2277,75. La volumetria residenziale edificabile per l'AT1 risulta essere pari ad un massimo di 8.380 metri cubi (Mc) corrispondenti a 2.793,34 metri quadrati di superficie lorda di pavimento (SLP). Gli abitanti teorici previsti risultano espressi dalla seguente formula – 8.380 Mc: 120Mc/Ab. teorico = 70. Ab. th. Lo standard richiesto risulta in conseguenza pari a (70 Ab/th x 26,5) mq 1.855,00. L'altezza massima indicativa degli edifici è di 6,5 metri (Mt). La società risulta proprietaria del lotto 4 avente superficie di mq 1.046,69 e volume edificabile di mc 1.180,02.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Si dichiara la conformità catastale: attualmente a prato invece di seminativo arborato.

Identificativo corpo: B.

Si dichiara la conformità catastale: attualmente a prato invece di seminativo arborato.

Identificativo corpo: C.

Si dichiara la conformità catastale: attualmente a prato invece di seminativo arborato.

Identificativo corpo: D.

Si dichiara la conformità catastale: attualmente a prato invece di seminativo arborato.

Identificativo corpo: E.

Si dichiara la conformità catastale: attualmente a prato invece di seminativo arborato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: con sede in () C.F. **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 04/10/2005, ai nn. 43575/19822; registrato a Bergamo; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2005, ai nn. 64801/39941.

Note: Da. con sede in () C.F.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: con sede in () C.F. **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 04/10/2005, ai nn. 43575/19822; registrato a Bergamo; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2005, ai nn. 64801/39941.

Note: Da. con sede in () C.F.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: con sede in () C.F. **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 04/10/2005, ai nn. 43575/19822; registrato a Bergamo; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2005, ai nn. 64801/39941.

Note: Da. con sede in () C.F.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: con sede in () C.F. **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 04/10/2005, ai nn. 43575/19822; registrato a Bergamo; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2005, ai nn. 64801/39941.

Note: Da. con sede in () C.F.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: con sede in () C.F. **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio

Coppola Bottazzi Alfredo, in data 04/10/2005, ai nn. 43575/19822; registrato a Bergamo; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2005, ai nn. 64801/39941.

Note: Da. con sede in () C.F.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 29/12/2009 ai nn. 48656/26208; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2010 ai nn. 874/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. 8160 registrato a Bergamo; iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 29/12/2009 ai nn. 48656/26208; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2010 ai nn. 874/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. 8160 registrato a Bergamo; iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 29/12/2009 ai nn. 48656/26208; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2010 ai nn. 874/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. 8160 registrato a Bergamo; iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 29/12/2009 ai nn. 48656/26208; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2010 ai nn. 874/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. 8160 registrato a Bergamo; iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: D**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 29/12/2009 ai nn. 48656/26208; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2010 ai nn. 874/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Russo Stefania in data 10/09/2013 ai nn. 53918/30477; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2013 ai nn. 36527/5906; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 432.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro e; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. 8160 registrato a Bergamo; iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65536/46861.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**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:
NO

Identificativo corpo: A

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),

Identificativo corpo: B

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),

Identificativo corpo: C

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),

Identificativo corpo: D

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),

Identificativo corpo: E

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),

Spese di gestione condominiale:**Identificativi corpi: A-B-C-D-E**

Trattasi di terreni edificabili siti in Ponteranica (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di consistenza desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		115,00		115,00

La superficie viene estratta dalle risultanze catastali.

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di consistenza desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

La superficie viene estratta dalle risultanze catastali

Identificativo corpo: C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di consistenza desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

La superficie viene estratta dalle risultanze catastali.

Identificativo corpo: D

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di consistenza desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.025,00	1,00	1.025,00
		1.025,00		1.025,00

La superficie viene estratta dalle risultanze catastali.

Identificativo corpo: E

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di consistenza desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Terreno	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

La superficie viene estratta dalle risultanze catastali.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

No: trattasi di terreni all'interno dell'ambito di trasformazione AT1 del Comune di Ponteranica pertanto non è possibile la suddivisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),
Libero

Identificativo corpo: B

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),
Libero

Identificativo corpo: C

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),
Libero

Identificativo corpo: D

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),
Libero

Identificativo corpo: E

Terreno edificabile sito in Ponteranica (BG),
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa tenendo conto della destinazione urbanistica dei terreni, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per i terreni oggetto di perizia la posizione nell'abitato, le aree limitrofe, la conformazione orografica, nonché, la facilità di accesso dalla via pubblica.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

Uffici del registro di Bergamo.

Ufficio tecnico di Ponteranica.

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Terreno edificabile
Ponteranica (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	115,00	€ 120,00	€ 13.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.800,00
Valore Finale			€ 13.800,00
Valore corpo			€ 13.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.800,00

**B. Terreno edificabile
Ponteranica (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	30,00	€ 120,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore Finale			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

**C. Terreno edificabile
Ponteranica (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	90,00	€ 120,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore Finale			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.800,00

**D. Terreno edificabile
Ponteranica (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.025,00	€ 120,00	€ 123.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.000,00
Valore Finale			€ 123.000,00
Valore corpo			€ 123.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.000,00

**E. Terreno edificabile
Ponteranica (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	5,00	€ 120,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 600,00
Valore Finale			€ 600,00
Valore corpo			€ 600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno edificabile	115,00	€ 13.800,00	€ 13.800,00
B	Terreno edificabile	30,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
C	Terreno edificabile	90,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00
D	Terreno edificabile	1.025,00	€ 123.000,00	€ 123.000,00
E	Terreno edificabile	5,00	€ 600,00	€ 600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 151.800,00

Valore diritto e quota

€ 151.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 151.800,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da una società: S.A.S.-

Riepilogo: Lotto 1 Comune di Foppolo valore immobili	€ 60.468,00
---	--------------------

Riepilogo: Lotto 2 Comune di Ponteranica valore immobili	€ 151.800,00
---	---------------------

Allegati

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf.

Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia-urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 27 marzo 2026

L'Esperto alla stima

Geom. Piersandro Galizzi