

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 441/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Codice fiscale: PSIDNL66C03F704I
Partita IVA: 02502730167
Studio in: Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola
Telefono: 329-4847515
Fax: 329-4847515
Email: pisu@destudio.org
Pec: danielle.pisu@archiworldpec.it

Beni in **Pontida (BG)**
Località/Frazione
Via Lecco 360

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento piano secondo	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento piano secondo	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento piano secondo	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento piano secondo	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento piano secondo	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento piano secondo	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento piano secondo	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

Lotto: 002 - Sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: Sottotetto	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: Sottotetto	16
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: Sottotetto	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Sottotetto	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: Sottotetto	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: Sottotetto	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: Sottotetto	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

Lotto: 003 - Box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: Box auto.....	24
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: Box auto.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	26
Corpo: Box auto.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Box auto.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: Box auto.....	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
Corpo:.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: Box auto.....	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Box auto.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2026

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu

Data nomina: 04-11-2025

Data giuramento: 05-11-2025

Data sopralluogo: 03-12-2025

Beni in **Pontida (BG)**
Via Lecco 360

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis...1993 x 1/1, foglio 6, particella 3732, subalterno 755, indirizzo Via Lecco 360, piano 2, comune Pontida, categoria A/2, classe 1, consistenza 4.5, superficie 86, rendita € 336.99

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: Da nord ed in senso orario: sub.719, pianerottolo, vano scale e balcone al sub.721, cortile, altra proprietà ed in parte cortile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis...x 1/1, foglio 6, particella 3732, subalterno 756, indirizzo Via Lecco 360, piano S1, comune Pontida, categoria C/2, classe 3, consistenza 2, superficie 3, rendita € 4,65

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: Da nord ed in senso orario: enti comuni, sub.719, enti comuni, sub.716

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

corrispondenza verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento in edificio di caratteristiche economiche senza ascensore, posto al secondo piano, di recente ristrutturazione, composto da soggiorno con angolo cottura, lavanderia, due camere, un bagno e due balconi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie, Esercizi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Abbazia di Pontida.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie nord - Stazione

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento piano secondo**

il compendio è costituito da un appartamento situato al secondo piano senza ascensore di un edificio costruito a partire dal 1973. L'edificio, di caratteristiche economiche, appare in condizioni di manutenzione sufficienti; dispone di impianto di riscaldamento centralizzato mediante centrale termica funzionante a gas. La destinazione d'uso principale dell'edificio è residenziale ancorché siano presenti alcuni esercizi commerciali al piano terra. L'immobile esecutato è stato staccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato in occasione delle opere di manutenzione straordinaria eseguite nell'anno 2022/2023; attualmente è climatizzato mediante sistema canalizzato aria-aria con pompa di calore situata sul balcone interno. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete e denunciano la recente ristrutturazione. L'impianto elettrico non è più a norma in quanto sono stati rimossi tutte le prese ed i comandi luce di ogni locale. Il sistema di ACS è alimentato da uno scaldacqua a gas a tiraggio naturale situato in lavanderia (conformità da verificare). Dal punto di vista distributivo è costituito da soggiorno con angolo cottura, lavanderia, due camere, un bagno disimpegno, due balconi e cantina al piano seminterrato. La porta d'ingresso, blindata, ha subito danni ingenti in occasione dell'accesso forzato resosi necessario, i serramenti sono in condizioni accettabili e dispongono di vetrocamera. Gli oscuranti sono del tipo ad avvolgibile in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato.

Superficie complessiva di circa mq **93,08**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 755; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: mediocri
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: Plastico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca d'installazione

<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da verificare Note: Impianto privo di tutti i "frutti", pertanto da reintegrare nel suo totale funzionamento e ricertificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: Elettricità rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle norme vigenti all'atto della realizzazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2022
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Parzialmente presente, sono stati asportati tutti i "frutti"
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato ed autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	10kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2022
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'appartamento fa parte di un fabbricato con impianto centralizzato con caldaia a gas metano e radiatori. Attualmente l'immobile esecutato è stato staccato dall'impianto condominia ed è climatizzato mediante sistema canalizzato aria-aria con pompa di calore Mitsubishi Electric mod.PUZ-ZM100VKA2-UK
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	vedi note per impianto di riscaldamento
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 15/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/01/1973 al n. di prot.
Rilascio in data 09/03/1973 al n. di prot. 223
Abitabilità/agibilità in data 28/11/1977 al n. di prot. 2170/77

Numero pratica: 12/75

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/12/1974 al n. di prot.
Rilascio in data 08/02/1975 al n. di prot. 3102

Numero pratica: 2/73

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/02/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 07/02/1976 al n. di prot. 303

Numero pratica: 27/76

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/04/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 16/06/1976 al n. di prot. 882

Numero pratica: 19/77

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/02/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 23/03/1977 al n. di prot. 505

Numero pratica: 27/77

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/04/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 03/05/1977 al n. di prot. 882

Numero pratica: 43-2022

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Modifiche interne
Presentazione in data 17/05/2022 al n. di prot. 3881

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono ravvisabili, negli atti di fabbrica, notevoli carenze grafiche che non permettono una puntuale verifica di conformità del fabbricato. Vi sono lievi differenze nelle dimensioni interne riconducibili alle tolleranze di legge. Presenza di un abbassamento non strutturale al centro del soggiorno, funzionale all'impianto di climatizzazione ad aria. Diversa posizione della cucina rispetto a quanto in atti. Si rileva, quindi una lieve discordanza con l'ultimo titolo abilitativo, per quanto attiene le dimensioni dei locali. La carenza grafica nella rappresentazione delle aperture non permette di verificarne la conformità.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Discrepanze costruttive, abbassamento in soggiorno, sostituzione impianto di riscaldamento.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri tecnici	€ 2.500,00
Oblazione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°35 del 29/11/2024
Ambito:	PC-ambito produttivo polifunzionale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
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 estratto pdr allegato
Rapporto di copertura:	Vedasi estratto pdr allegato
Altezza massima ammessa:	Vedasi estratto pdr allegato
Volume massimo ammesso:	Vedasi estratto pdr allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate lievi differenze dimensionali nella distribuzione interna, diversa posizione della cucina e la presenza di un abbassamento non strutturale al centro del soggiorno contenente le canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale nelle more delle operazioni di stima

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa posizione della cucina, individuazione dei cambi di altezza interna e indicazione dei confini non presenti in atti

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

Note: A seguito dell'aggiornamento catastale necessario per il ripristino della conformità, l'originario sub.718 ha dato origine ai sub.755 e 756. Come previsto dalla circolare n°2/E del 01/02/2016 e poi confermata da Agenzia delle Entrate con nota n°223119 del 04/06/2020 l'aggiornamento catastale ha dato origine a due unità separate con i relativi identificativi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/03/1996 al 28/02/2000. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2000 al 05/12/2005. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2005 al 17/11/2016. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2016 al 11/02/2022. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2022 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 208000; Importo capitale: € 104000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9500; Importo capitale: € 4278,82.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 22172,44.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo

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: Appartamento piano secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Lecco 360

Spese di gestione condominiale:

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: I dati de quo non sono stati messi a disposizione dall'amministrazione del condominio in quanto oggetto di azione legale nei confronti del precedente amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): c.s.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto in data 11/02/1985 n°45694 di rep. [REDACTED], la porzione di area tratteggiata con linee diagonali nella planimetria allegata sotto "B" all'atto in data 28/06/1984 n°43285 di rep dello stesso notaio, è stata concessa in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare da distinguersi al catasto in forza di denuncia di variazione registrata all'ufficio del territorio di Bergamo in data 04/12/1984 al n°20513 con il protocollo 358 del 15/02/1978 sub.a.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: non rilevabile per l'unità immobiliare oggetto della procedura

Note Indice di prestazione energetica: Attestato rilasciato a livello condominiale valido a tutto il 23/09/2025

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	sup lorda di pavimento	40,85	1,00	40,85
Lavanderia	sup lorda di pavimento	4,73	1,00	4,73
Camera	sup lorda di pavimento	14,24	1,00	14,24
Camera	sup lorda di pavimento	15,85	1,00	15,85
Bagno	sup lorda di pavimento	5,72	1,00	5,72
Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,25	1,00	2,25
Balcone	sup lorda di pavimento	5,18	0,33	1,71
Balcone	sup lorda di pavimento	4,26	0,33	1,41
		93,08		86,76

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: 1/2025

Zona: Pontida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

Appartamento piano secondo 1. Cantina	Posto al piano S1 Composto da Vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 5 circa mq Valore a corpo: € 5000
------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo per valore di beni simili compravenduti in zona e coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina
Pontida (BG), Via Lecco 360**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.027,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno con angolo cottura	40,85	€ 1.250,00	€ 51.062,50
Lavanderia	4,73	€ 1.250,00	€ 5.912,50
Camera	14,24	€ 1.250,00	€ 17.800,00
Camera	15,85	€ 1.250,00	€ 19.812,50
Bagno	5,72	€ 1.250,00	€ 7.150,00
Disimpegno	2,25	€ 1.250,00	€ 2.812,50
Balcone	1,71	€ 1.250,00	€ 2.137,50
Balcone	1,41	€ 1.250,00	€ 1.762,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.450,00

detrazione del 0.00%	€ 0,00
Per danni da ripristinare detrazione del 5.00%	€ -5.422,50
Valore Finale	€ 103.027,50
Valore corpo	€ 103.027,50
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 108.027,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.027,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	86,76	€ 108.027,50	€ 108.027,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.204,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 88.323,38

Valore diritto e quota € 88.323,38

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **88.323,38**

Lotto: 002 - Sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Note: Trattasi di solaio, accessibile direttamente dalle scale condominiali, ufficialmente destinato a ripostiglio sottotetto ma, di fatto, completato di ogni impianto e destinato, abusivamente, ad abitazione di ignoti. Si compone di soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e ripostiglio. L'illuminazione e l'areazione avviene tramite lucernari due dei quali non assentiti. Il ripostiglio non risulta autorizzato. Il bagno non è adeguatamente disimpegnato dal soggiorno-cottura. L'impianto di riscaldamento è del tipo aria-aria con pompa di calore inverter con unità esterna situata sul balcone dell'attuale sub.755 La destinazione attuale non è autorizzata, allo stato attuale l'immobile, per un utilizzo abitativo, è comunque carente sotto il profilo igienico sanitario (rapporti aeroilluminanti) e per quanto riguarda l'altezza media interna comunque inferiore al minimo ammissibile per il recupero a fini abitativi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis....x 1/1, foglio 6, particella 3732, subalterno 757, indirizzo Via Lecco 360, piano 3, comune Pontida, categoria A/3, classe 3, consistenza 3, superficie 50, rendita € 255,65

Derivante da: Variazione nel classamento

Confini: Da nord ed in senso orario: sottotetto non accessibile, sub.750. e vano scale, sottotetto non accessibile, sottotetto non accessibile,

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

corrispondenza verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di solaio, accessibile direttamente dalle scale condominiali, ufficialmente destinato a ripostiglio sottotetto ma, di fatto, completato di ogni impianto e destinato, abusivamente, ad abitazione di ignoti. Si compone di soggiorno con angolo cottura, bagno, un secondo vano usato come camera da letto ed un ulteriore spazio destinato a ripostiglio. L'illuminazione e l'areazione avviene tramite lucernari due dei quali assentiti i rimanenti due non sono autorizzati. Il ripostiglio è realizzato completamente in difformità. Il bagno non è adeguatamente disimpegnato dal "soggiorno-cottura". L'impianto di riscaldamento è del tipo aria-aria con pompa di calore inverter con unità esterna situata sul balcone dell'attuale sub.755. L'attuale destinazione d'uso non è autorizzata. Le dimensioni dell'immobile risultano maggiori di quanto assentito. Allo stato attuale l'immobile, per un utilizzo abitativo, è comunque carente sotto il profilo igienico sanitario (rapporti aeroilluminanti) e per quanto riguarda l'altezza media interna comunque inferiore al minimo ammissibile per il recupero a fini abitativi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie, Esercizi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Abbazia di Pontida.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Ferrovie nord - Stazione

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il compendio è costituito da un solaio situato al terzo piano senza ascensore di un edificio costruito a partire dal 1973. L'edificio, di caratteristiche economiche, appare in condizioni di manutenzione sufficienti; dispone di impianto di riscaldamento centralizzato mediante centrale termica funzionante a gas. La destinazione d'uso principale dell'edificio è residenziale ancorché siano presenti alcuni esercizi commerciali al piano terra. L'immobile esecutato è ufficialmente destinato a locali di deposito/solaio ma di fatto rifinito ed utilizzato, abusivamente, come abitazione. Esso è dotato di impianto di riscaldamento alimentato mediante sistema di tipo aria-aria con pompa di calore situata sul balcone interno dell'attuale sub.755. Le condizioni di manutenzione sono discrete e denunciano la recente ristrutturazione. L'impianto elettrico non è più a norma in quanto sono stati rimossi tutte le prese ed i comandi luce di ogni locale. Dal punto di vista distributivo è costituito da un locale adibito a soggiorno con angolo cottura, un vano usato come camera da letto, un bagno, uno spazio antistante che potrebbe essere il disimpegno ed un ripostiglio completamente difforme. Si accede ai locali direttamente dalle scale condominiali. L'immobile, ai fini abitativi, è carente sotto il profilo illuminotecnico, di areazione e di altezza media; due dei quattro lucernari presenti non sono autorizzati così come il ripostiglio sottotetto. E' presente l'alimentazione a gas del piano cottura mediante derivazione dal contatore dell'unità al sub.755. Il sistema ACS è alimentato da un boiler elettrico posto nel ripostiglio.

Superficie complessiva di circa mq **49,78**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 757; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,99

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: Plastico condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	

<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da verificare Note: Impianto privo di tutti i "frutti", pertanto da reintegrare nel suo totale funzionamento e ricertificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: Elettricità rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Split condizioni: buone conformità: rispettoso delle norme vigenti all'atto della realizzazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2022
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Parzialmente presente, sono stati asportati tutti i "frutti"
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato ed autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	non rilevabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2022
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Attualmente l'immobile esecutato è climatizzato mediante sistema aria-aria con pompa di calore situata sul balcone del sub.718
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	vedi note per impianto di riscaldamento
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 15/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/01/1973 al n. di prot.
Rilascio in data 09/03/1973 al n. di prot. 223
Abitabilità/agibilità in data 28/11/1977 al n. di prot. 2170/77

Numero pratica: 12/75

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/12/1974 al n. di prot.
Rilascio in data 08/02/1975 al n. di prot. 3102

Numero pratica: 2/73

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/02/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 07/02/1976 al n. di prot. 303

Numero pratica: 27/76

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/04/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 16/06/1976 al n. di prot. 882

Numero pratica: 19/77

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/02/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 23/03/1977 al n. di prot. 505

Numero pratica: 27/77

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/04/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 03/05/1977 al n. di prot. 882

Numero pratica: 43-2022

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Modifiche interne
Presentazione in data 17/05/2022 al n. di prot. 3881

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono ravvisabili, negli atti di fabbrica, notevoli carenze grafiche che non permettono una puntuale verifica di conformità del fabbricato. La destinazione d'uso di fatto rilevata non è autorizzata e l'immobile, per un utilizzo abitativo, è carente sotto il profilo igienico sanitario per quanto riguarda i requisiti di aeroilluminazione e l'altezza minima media ponderale non è compatibile con un recupero a fini abitativi del sottotetto. Due dei quattro lucernari presenti non sono autorizzati così come non autorizzato è il ripostiglio sottotetto con accesso dalla camera. Il ripostiglio è completamente difforme; tenuto conto del regime civilistico ed edilizio/urbanistico non è sanabile e devesi prevedere la messa in pristino mediante la chiusura della porta di accesso e la demolizione della parete divisoria verso il sottotetto comune, non agibile. Analogamente le maggiori dimensioni riscontrate rispetto a quanto riportato negli atti di fabbrica devono essere riportate a quanto assentito.

Regolarizzabili mediante: Limitatamente ai lucernari, scia in sanatoria ed opere edili per messa in pristino delle maggiori dimensioni dei locali ed eliminazione del ripostiglio

Descrizione delle opere da aggiornare: Discrepanze costruttive (maggiori dimensioni), destinazione d'uso, lucernari e ripostiglio

Oneri di regolarizzazione	
Oneri tecnici per la regolarizzazione dei lucernari	€ 2.500,00
Oblazione	€ 1.000,00
Opere edili per chiusura accesso al ripostiglio, e demolizione muratura	€ 2.500,00
opere impiantistiche per la rimozione dell'impianto di climatizzazione	€ 2.000,00
Opere edili per rettifica dimensionale mediante realizzazione di eventuali contropareti	€ 2.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Note: Per quanto attiene i lucernari in eccesso essi sono sanabili con scia in sanatoria e/o p.d.c.. Per quanto attiene la destinazione d'uso non è possibile addivenire ad una regolarizzazione in quanto non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e di altezza dei locali. Inoltre le strutture del fabbricato non consentono l'incremento di altezza se non attraverso un insieme di opere che modificherebbero anche le parti comuni (copertura) risultando, oltremodo, particolarmente onerose. Per quanto attiene il ripostiglio e le maggiori dimensioni, poiché ciò comporta di fatto un aumento di superficie non residenziale si ritiene che, stante il regime civilistico ed urbanistico/edilizio, nell'insieme non possano essere sanati e devesi prevederne la messa in pristino.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Ripostiglio e maggiori dimensioni come indicati negli allegati, non sanabili.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°35 del 29/11/2024
Ambito:	PC-ambito produttivo polifunzionale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
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 estratto pdr allegato
Rapporto di copertura:	Vedasi estratto pdr allegato
Altezza massima ammessa:	Vedasi estratto pdr allegato
Volume massimo ammesso:	Vedasi estratto pdr allegato

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---------------------------------------------	----

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

Note: La carenza grafica degli elaborati di progetto allegati agli atti di fabbrica non permettono una puntuale verifica della conformità urbanistica se non limitata alla legittimità dell'edificio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate differenze per quanto attiene le altezze interne, destinazione d'uso non autorizzata e presenza del ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale nelle more delle operazioni di stima

Descrizione delle opere da aggiornare: Altezze interne, destinazioni d'uso, ripostiglio

Note: Poiché il ripostiglio, le diverse dimensioni rispetto a quanto autorizzato e la destinazione d'uso non risultano sanabili, a seguito della messa in pristino si dovrà prevedere un nuovo aggiornamento catastale.

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

Note: A seguito dell'aggiornamento catastale per variazione della destinazione d'uso è stato soppresso il sub.722 in favore del sub.757

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/03/1996 al 28/02/2000. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2000 al 05/12/2005. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2005 al 17/11/2016. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2016 al 11/02/2022. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2022 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 208000; Importo capitale: € 104000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS

in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9500; Importo capitale: € 4278,82.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 22172,44.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

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: Sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Lecco 360

Spese di gestione condominiale:

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: I dati de quo non sono stati messi a disposizione dall'amministrazione del condominio in quanto oggetto di azione legale nei confronti del precedente amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): c.s.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto in data 11/02/1985 n°45694 di rep. [REDACTED], la porzione di area tratteggiata con linee diagonali nella planimetria allegata sotto "B" all'atto in data 28/06/1984 n°43285 di rep dello stesso notaio, è stata concessa in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare da distinguersi al catasto in forza di denuncia di variazione registrata all'ufficio del territorio di Bergamo in data 04/12/1984 al n°20513 con il protocollo 358 del 15/02/1978 sub.a.

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:Sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
Camera	sup lorda di pavimento	15,68	0,50	7,84
Bagno	sup lorda di pavimento	5,64	0,50	2,82
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,46	0,50	1,73

		49,78		24,89
--	--	--------------	--	--------------

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: 1/2025

Zona: Pontida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1350

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo per valore di beni simili compravenduti in zona e coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali.

12.3 Valutazione corpi:

Sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]

Pontida (BG), Via Lecco 360

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.936,54.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno con angolo cottura	12,50	€ 1.220,00	€ 15.250,00
Camera	7,84	€ 1.220,00	€ 9.564,80

Bagno	2,82	€ 1.220,00	€ 3.440,40
Disimpegno	1,73	€ 1.220,00	€ 2.110,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.365,80
aumento del 0.00%			€ 0,00
Per danni da ripristinare (impianto elettrico) detrazione del 8.00%			€ -2.429,26
Valore Finale			€ 27.936,54
Valore corpo			€ 27.936,54
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.936,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.936,54

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	24,89	€ 27.936,54	€ 27.936,54

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.190,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 13.746,06
Valore diritto e quota	€ 13.746,06

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.746,06
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Lotto: 003 - Box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Note: Trattasi di autorimessa con accesso a piano terra in corpo staccato rispetto all'edificio, di dimensioni difformi da quanto autorizzato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione Omissis....x 1/1, foglio 6, particella 3732, subalterno 746, indirizzo Via Lecco 360, piano T, comune Pontida, categoria C/6, classe 3, consistenza 24, superficie 29, rendita € 49.58

Derivante da: Costituzione del 15/02/1978

Confini: Da nord ed in senso orario: altra proprietà, altra proprietà, enti comuni, altra u.i..

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

corrispondenza verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di autorimessa con accesso a piano terra in corpo staccato rispetto all'edificio, di dimensioni difformi da quanto autorizzato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie, Esercizi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Abbazia di Pontida.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie nord - Stazione

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di autorimessa con accesso a piano terra in corpo staccato rispetto all'edificio, di dimensioni difformi da quanto autorizzato.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 746; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: presenza di evidenti infiltrazioni provenienti dal giardino pensile superiore, basculante danneggiata e, presumibilmente da sostituire in quanto non apribile in condizioni di sicurezza.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	-
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 15/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 09/03/1973 al n. di prot. 223

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1977 al n. di prot. 2170/77

Numero pratica: 12/75

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Variante alla licenza 15/73

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1974 al n. di prot.
Rilascio in data 08/02/1975 al n. di prot. 3102

Numero pratica: 2/73

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/02/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 07/02/1976 al n. di prot. 303

Numero pratica: 27/76

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/04/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 16/06/1976 al n. di prot. 882

Numero pratica: 19/77

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/02/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 23/03/1977 al n. di prot. 505

Numero pratica: 27/77

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla licenza 15/73
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/04/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 03/05/1977 al n. di prot. 882

Numero pratica: 43-2022

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Modifiche interne
Presentazione in data 17/05/2022 al n. di prot. 3881

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Box auto.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono ravvisabili, negli atti di fabbrica, notevoli carenze grafiche che non permettono una puntuale verifica di conformità del fabbricato. Vi sono differenze nelle dimensioni interne rilevate rispetto a quanto indicato in atti.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Discrepanze costruttive.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oneri tecnici per la regolarizzazione</i>	€ 2.500,00
<i>Oblazione</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Note: L'immobile di fatto ed agli atti del catasto appare difforme da quanto autorizzato per quanto riguarda le

dimensioni interne (larghezza) L'eventuale sanatoria potrebbe interessare le proprietà confinanti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°35 del 29/11/2024
Ambito:	PC-ambito produttivo polifunzionale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
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 estratto pdr allegato
Rapporto di copertura:	Vedasi estratto pdr allegato
Altezza massima ammessa:	Vedasi estratto pdr allegato
Volume massimo ammesso:	Vedasi estratto pdr allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: La carenza grafica degli elaborati di progetto allegati agli atti di fabbrica non permettono una puntuale verifica della conformità urbanistica se non limitata alla legittimità dell'edificio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via Lecco 360

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

Note: Altezza inferiore a quanto indicato in atti aggiornata nelle more della procedura

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/03/1996 al 28/02/2000. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2000 al 05/12/2005. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2005 al 17/11/2016. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2016 al 11/02/2022. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2022 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 208000; Importo capitale: € 104000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9500; Importo capitale: € 4278,82.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 22172,44.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

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: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Lecco 360

Spese di gestione condominiale:

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: I dati de quo non sono stati messi a disposizione dall'amministrazione del condominio in quanto oggetto di azione legale nei confronti del precedente amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): c.s.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto in data 11/02/1985 n°45694 di rep. [REDACTED] la porzione di area tratteggiata con linee diagonali nella planimetria allegata sotto "B" all'atto in data 28/06/1984 n°43285 di rep dello stesso notaio, è stata concessa in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare da distinguersi al catasto in forza di denuncia di variazione registrata all'ufficio del territorio di Bergamo in data 04/12/1984 al n°20513 con il protocollo 358 del 15/02/1978 sub.a.

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:**Box auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

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: 1/2025

Zona: Pontida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo per valore di beni simili compravenduti in zona e coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali.

12.3 Valutazione corpi:

Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Pontida (BG), Via Lecco 360

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	24,00	€ 550,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.200,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Per danni da ripristinare detrazione del 20.00%			€ -2.640,00
Valore Finale			€ 10.560,00
Valore corpo			€ 10.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 10.560,00	€ 10.560,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.584,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 5.476,00

Valore diritto e quota € 5.476,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.476,00

12-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Pisu