

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 228/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z
Partita IVA: 02842450161
Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo
Telefono: 3393988711
Fax: 3393988711
Email: mariacristina.brembilla@gmail.com
Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione **Locate Bergamasco**

INDICE

Lotto: 001 - Porzione di edificio cielo-terra con negozio, abitazione e relative pertinenze

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 5 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 5 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 5 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 6 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 7 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 10 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 14 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 16 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 16 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 16 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 16 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 16 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 19 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 21 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 21 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 21 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 22 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 22 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 22 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 22 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 24 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 24 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 24 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 25 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 25 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 25 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 26 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 26 |
| Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale..... | 26 |

| | |
|--|-----------|
| Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale | 26 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 26 |
| Criterio di stima | 26 |
| Fonti d'informazione | 27 |
| Valutazione corpi..... | 28 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 29 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 29 |
| Regime fiscale della vendita | 30 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 alle 11.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Credito Cooperativo di Caravaggio Adda e Cremasco

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Data nomina: 10-07-2025

Data giuramento: 15-07-2025

Data sopralluogo: 19-09-2025

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione.

Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico: 10.07.2025 Incarico // 15.07.2025 Giuramento // 14-17.07.2025 Visure ipo-catastali, reperimento planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni // 02.09.2025 Prenotazione richiesta visione atto notaio Nossa presso archivio notarile distrettuale di Bergamo // 15.09.2025 Richiesta certificati anagrafici, rilasciati il 18.09.2025 // 08.09.25 Richiesta accesso atti al Comune di Ponte San Pietro tramite portale prot.21678 // 29.09.2025 Istanza di proroga deposito relazione peritale // 15.10.2025 Accesso Archivio Notarile distrettuale di Bergamo per consultazione e richiesta copia atto notaio Nossa // 11.11.2025 Accesso atti presso Comune di Ponte San Pietro per consultazione pratiche edilizie // 09.12.2025 Richiesta certificato di residenza, rilasciato il 12.12.2025 // 11.12.2025 Inoltro e protocollazione n.2 docfa per variazioni catastali negozio e abitazione con successiva sospensione per richiesta integrazioni in data 12.12.2025 e reinoltro e protocollazione nella medesima data dei documenti integrati come da richiesta // 13.12.2025 Visure ipotecarie aggiornate // 16.12.2025 Visure catastali e planimetriche aggiornate a seguito evasione docfa.

N.B. Si precisa che il ritardo di un giorno nel deposito dell'elaborato peritale, rispetto alla scadenza assegnata dalla Giudice (15.12.2025), è dovuto ai tempi di approvazione della variazione catastale protocollata dall'esperta estimatrice in data 11 dicembre, sospesa per integrazioni dall'Agenzia delle Entrate in data 12 dicembre e tempestivamente integrata dalla sottoscritta perito nella medesima data. L'approvazione della variazione catastale è pervenuta solo in data 16.12.2025. A riprova dell'iter delle pratiche catastali, si rimanda alle ricevute di cui all'allegato n.3G-3H.

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione **Locate Bergamasco**

Lotto: 001 - Porzione di edificio cielo-terra con negozio, abitazione e relative pertinenze

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.OMISSIS,

foglio LO/1, particella 684, subalterno 703 graffato al mapp.1656,

scheda catastale (vedi allegato 3C alla presente perizia), indirizzo via Don Lorenzo Allegrini, 15, piano T, comune Ponte San Pietro, categoria C/1, classe 5, consistenza 48 mq., superficie Totale: 78 mq., rendita € 1.217,19

Derivante da: VARIAZIONE del 12/12/2025 Pratica n. BG0398709 in atti dal 16/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5395506.12/12/2025 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 398709.1/2025). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 07/10/2014 Pratica n. BG0199293 in atti dal 07/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.113971.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2013 Pratica n.BG0070642 in atti dal 20/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11998.1/2013) VARIAZIONE del 20/04/2012 Pratica n. BG0108788 in atti dal 20/04/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 11257.1/2012).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risulta costituzione di Condominio.

Confini: a nord marciapiedi di altre ragioni, a est unità immobiliare di altre ragioni, a sud area scoperta di altre ragioni, ovest prospetto su via Allegrini sino a chiudere.

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

Nell'atto di pignoramento sono correttamente indicati gli identificativi catastali vigenti alla data del provvedimento.

Note generali: La sottoscritta perito estimatrice ha provveduto alla variazione catastale, mediante presentazione di pratica catastale con procedura docfa (completa di nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico) di cui all'allegato 3C, da cui derivano gli identificativi catastali attuali dei beni pignorati, in quanto il mapp.1656, riportato nel Catasto Terreni al Fg.2, oggetto di pignoramento, risultava scaricato alla partita 1 degli enti urbani, ma non identificato a Catasto Fabbricati. Si segnala inoltre che l'intera u.i. a destinazione commerciale, composta da negozio al piano terra ed area esclusiva, non è rappresentata al Catasto Terreni su un unico foglio di mappa catastale e che pertanto l'estratto mappa vigente con fogli limitrofi appare di scarsa leggibilità in quanto le due u.i. si sovrappongono. Si rimanda, pertanto, agli estratti di mappa storici e alla ricostruzione interpretativa di cui all'3B alla presente perizia.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f.OMISSIS,**foglio LO/1, particella 684, subalterno 702**, scheda catastale (vedi allegato 3D alla presente perizia), indirizzo via Don Lorenzo Allegrini, 13, piano T-1-2, comune Ponte San Pietro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 89 mq. Totale escluse aree scoperte: 86 mq., rendita € 387,34Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/12/2025 Pratica n. BG0398707 in atti dal 16/12/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.398707.1/2025). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 07/10/2014 Pratica n. BG0199297 in atti dal 07/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.113977.1/2014). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2013 Pratica n.BG0070642 in atti dal 20/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11998.1/2013). VARIAZIONE del 20/04/2012 Pratica n. BG0108788 in atti dal 20/04/2012 DIVISIONE-FUSIONE (n. 11257.1/2012)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risulta costituzione di Condominio.Confini: a nord affaccio su area esclusiva, a est unità immobiliare di altre ragioni, a sud affaccio su area scoperta di altre ragioni, ovest prospetto su via Allegrini sino a chiudere.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Nell'atto di pignoramento sono correttamente indicati gli identificativi catastali vigenti alla data del provvedimento.

*Note generali:***2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La porzione di edificio cielo-terra (su due piani oltre sottotetto), di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, è ubicato nella frazione di Locate Bergamasco del Comune di Ponte San Pietro. Quest'ultimo, conta circa 11.000 abitanti, è posto a ovest dal capoluogo orobico ad una distanza di circa 15 chilometri e costituisce, provenendo da Bergamo, il primo dei ventun comuni che formano la cosiddetta "Isola bergamasca". Il contesto di Locate, frazione posta a nord ovest del centro di Ponte San Pietro, in cui è ubicato l'edificio, presenta un tessuto urbano prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici a bassa densità, costituiti in gran parte da abitazioni unifamiliari o bifamiliari e piccoli complessi condominiali. La viabilità locale è a traffico moderato e la via su cui sorge il fabbricato (Via Allegrini) è ben connessa alle principali arterie comunali che conducono sia al centro di Ponte San Pietro, sia ai comuni limitrofi dell'Isola Bergamasca. Nell'area sono presenti alcuni servizi di prossimità come scuole, qualche esercizio commerciali di base, un campos sportivo, un parco pubblico e servizi di pubblico trasporto raggiungibili in pochi minuti.

Caratteristiche zona: in centro storico di frazione NON di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria , farmacia, parco pubblico, campo sportivo**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo (distanza 15 Km c.a.).**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo.**Attrazioni storiche:** Sotto il Monte (BG) .**Principali collegamenti pubblici:** Collegamento autobus da e per Bergamo a circa 100 metri, Stazione ferroviaria (linea BG-MI) nel centro di Ponte San Pietro

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Unità immobiliare ad uso commerciale**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, con superficie utile di circa mq.49 con annessa area scoperta esclusiva, ad uso cortile, con superficie di circa mq.84.

Il negozio è costituito da un unico ampio e luminoso vano con affaccio sul cortile esclusivo, mediante due vetrate con serramento metallico ad arco, da cui avviene l'accesso. Le finestre sugli altri prospetti risultano tamponate con arredo dall'interno, ad eccezione del finestrino del bagno.

Il cortile, a sagoma trapezoidale, completamente recintato, è pavimentato in porfido in parte posato a correre e in parte posato a pavè, ed ha accesso carrale dal civico 15 di via Allegrini mediante cancello metallico scorrevole ad apertura manuale.

Il pavimento del negozio è in lastre di granito formato cm.65x30 posate a correre.

Il soffitto originario è caratterizzato da andamento a voltini intonacati e tinteggiati, con alcune porzioni controsoffittate con faretti ad incasso. L'altezza interna è variabile con una media di m.2.75.

Internamente all'unità immobiliare è presente un piccolo locale servizio igienico con antibagno e un ripostiglio sotto-scala con porta a scomparsa in continuità con la controparete in cartongesso applicata alla parete di fondo.

Una porta scorrevole in legno introduce nell'antibagno, dove è presente un lavandino sospeso in ceramica ed un calorifero. Il bagno con porta a battente è dotato di finestrino apribile e presenta un vaso sanitario in ceramica.

Antibagno e bagno sono rivestiti fino all'altezza di m.2 da piastrelle di ceramica da cm.20x20 con pavimento in piastrelle da cm.40x40. La superficie utile complessiva di bagno e antibagno è di circa mq.2.50.

Il negozio presenta un accesso secondario (di servizio) al civico 13 di via Allegrini in corrispondenza della facciata posteriore dell'edificio, attraverso il vano scala dell'unità abitativa soprastante. Detto accesso è dotato di porta blindata.

L'impianto elettrico del negozio è sottotraccia ed è presente impianto antintrusione con sirena e telecamera. Non è stato possibile, in sede di sopralluogo accertare l'effettivo funzionamento degli impianti.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel locale sottotetto di maggior estensione, catastalmente censito e identificato come esclusivo dell'abitazione posta al piano primo.

Si è riscontrata la presenza di bocchette a soffitto e di termoconvettori, ma non è stato possibile accertare tipologia e l'effettivo funzionamento di detti impianti.

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 (H.media)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, dotata di discrete finiture, si presenta internamente stato conservativo e manutentivo sufficiente.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare si presenta esternamente in discreto stato manutentivo, ad eccezione della copertura che presenta segni di degrado e obsolescenza.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Cancello</i> | tipologia: anta singola scorrevole materiale: ferro verniciato. apertura: manuale condizioni: da mettere in sicurezza |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: vetrate ad arco con porte d'accesso materiale: metallo con vetrocamera semplice |

| | |
|---------------------------|---|
| | protezione: inesistente condizioni: discrete |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente/scorrevoli materiale: legno condizioni: carenti Note: Porte interne tamburate. |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: porfido condizioni: discrete |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: granito condizioni: discrete Note: Formato quadrato da cm.65x30. Ad eccezione di bagno e antibagno. |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti Note: Bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica formato cm.20x20 fino ad un'altezza di cm.200 c.a. |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili Note: Impianti presumibilmente risalenti all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (1994). |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni/termoconvettori condizioni: non verificabili Note: Durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto, presumibilmente risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione del fabbricato (1994). |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|---|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1994 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| <i>Note</i> | Cfr. Allegato 4E alla presente perizia. |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | autonomo con caldaia in locale sottotetto accessorio all'unità abitativa. |
| <i>Stato impianto</i> | non verificabile |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1994 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| <i>Note</i> | Cfr. Allegato 4F alla presente perizia. |
| 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 |



Veduta da via Allegrini



Veduta interna locale commerciale



Veduta vetrate



Veduta servizi



Veduta area esterna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Unità immobiliare ad uso residenziale**

L'unità abitativa oggetto di perizia è posta al primo piano con soprastante sottotetto (accessibile, ma non abitabile) al piano secondo, suddiviso in due locali.

L'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 13 di via Allegrini mediante vano scala esclusivo. L'appartamento, posto al primo piano, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere, un bagno ed un piccolo balcone affacciato sul cortile dell'unità commerciale sottostante. L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite porta blindata. Le porte interne sono in legno di tipo economico, la porta di accesso al disimpegno notte è scorrevole, in una delle due camere la porta risulta mancante. L'impianto citofonico è risultato non funzionante e non è stato possibile accertare il funzionamento degli altri impianti presenti. Il riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia murale posta nel locale sottotetto soprastante. La superficie calpestabile interna dell'unità abitativa è di circa mq 45 (escluso balcone di circa mq.3). Le finiture, gli impianti e gli apparecchi sanitari risalgono presumibilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione del fabbricato, avvenuta nel 1994. Il bagno, dotato di finestra con serramento apribile a vasistas, è completo di sanitari in ceramica a terra e doccia, con pareti rivestite in piastrelle cm.24x20 fino ad un'altezza di cm.225. Il pavimento del soggiorno è in granito, mentre nelle restanti stanze è in ceramica con posa in diagonale; il bagno

e la camera adiacente presentano diffuse ed estese manifestazioni di umidità con degrado delle superfici murarie di pareti e soffitti. L'altezza interna dell'unità abitativa è di m 2,72; il piccolo balcone con soletta in calcestruzzo armato a vista, presenta parapetto in elementi metallici di altezza pari a m 1,00 e pavimentazione in piastrelle da cm 10x10. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera semplice e ante oscuranti anch'esse in legno. Il vano scala è costituito da rampe parallele con rivestimento in granito e corrimano in legno, che conducono dal piano terra al piano sottotetto. Al piano primo, in adiacenza alla porta di ingresso dell'appartamento, è presente un locale servizio igienico con superficie di mq.2 c.a. con accesso diretto dal vano scala. Il sottotetto, accessibile ma non abitabile, è suddiviso in due locali ad uso deposito con superficie calpestabile interna rispettivamente di mq.34 e mq.16, chiusi da porte in legno a battente e allo stato rustico, privi di pavimentazione, con pareti intonacate e struttura della copertura in legno a vista; in tali locali sono ubicate le caldaie murali delle due unità immobiliari, di cui quella a servizio dell'unità commerciale al piano terra risulta dotata di certificato di conformità. Lo stato di manutenzione del sottotetto risulta carente, ad eccezione dell'intradosso della copertura del vano scala. L'altezza interna variabile da un massimo di m 2,00 ad un minimo di circa m 1,00. Le gronde esterne risultano realizzate in legno a vista.

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.72 appartamento – H media m.150 sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, dotata di finiture economiche, si presenta internamente stato conservativo e manutentivo carente per via delle manifestazioni di umidità riscontrate.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare si presenta esternamente in discreto stato manutentivo, ad eccezione della copertura che presenta segni di degrado e obsolescenza.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Scale</i> | tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Specchiature con vetrocamera semplice. |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Porte interne di tipo tradizionale in legno tamburato con maniglie in ottone. A battente ad esclusione della porta del disimpegno notte (scorrevole). La porta della camera doppia, al momento del sopralluogo, risultava mancante. |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: porfido condizioni: sufficienti Note: Area esclusiva lungo il prospetto in corrispondenza del civico 13 di via Allegrini. |

| | |
|----------------------------|---|
| <i>Pavim. Interna</i> | <p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Unità abitativa (eccetto soggiorno in granito).</p> |
| <i>Portone di ingresso</i> | <p>tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: sufficienti Note: Porta in legno monobattente blindata.</p> |
| <i>Rivestimento</i> | <p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti Note: Bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica formato cm.24x20 fino ad un'altezza di cm.225 c.a.</p> |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | <p>tipologia: audio condizioni: non funzionante</p> |
| <i>Elettrico</i> | <p>tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Impianti presumibilmente risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (1994).</p> |
| <i>Termico</i> | <p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: non verificabili Note: Durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto. La caldaia è ubicata nel locale sottotetto soprastante la zona giorno.</p> |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1994 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| <i>Tipologia di impianto</i> | autonomo con caldaia in sottotetto pertinenziale |
| <i>Stato impianto</i> | non verificabile |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1994 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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 |



Soggiorno con cottura



Camera doppia



Camera singola



Bagno



Sottotetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco

Numero pratica: 1 - C.E. n.46/81 Reg.Costruzioni n.2559 P.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Ristrutturazione interna negozio

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 08/04/1981 al n. di prot. 2559

Rilascio in data 13/08/1981 al n. di prot. 2559

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco

Numero pratica: 2 - Concessione Edilizia con contributo n.8/94 Reg.Costruzioni, n.447/3986 PG

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: sistemazione fabbricato ad uso negozio

Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 13/01/1994 al n. di prot.
Rilascio in data 24/03/1994 al n. di prot. 447/3986 P.G.
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco
Numero pratica: 3 - Concessione Gratuita per Opere Edilizie n.6300/11969 Reg.Costruzioni n.110/94
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita
Per lavori: sistemazione fabbricato
Oggetto: variante a C.E.8/1994
Presentazione in data 12/05/1994 al n. di prot.
Rilascio in data 12/09/1994 al n. di prot. 6300/11969
Abitabilità/agibilità in data 22/06/1995 al n. di prot. 7872
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco
Numero pratica: 4 - Concessione Gratuita per Opere Edilizie n.974/13004 Reg.Costruzioni n.36/95
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita
Per lavori: installazione insegna e tenda
Oggetto: Opere minori
Presentazione in data 21/01/1995 al n. di prot.
Rilascio in data 02/10/1995 al n. di prot. 974/13004
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso commerciale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco
Numero pratica: 1 - C.E. n.46/81 Reg.Costruzioni n.2559 P.G.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo
Per lavori: Ristrutturazione interna negozio
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 08/04/1981 al n. di prot. 2559
Rilascio in data 13/08/1981 al n. di prot. 2559
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco
Numero pratica: 2 - Concessione Edilizia con contributo n.8/94 Reg.Costruzioni, n.447/3986 PG
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo
Per lavori: sistemazione fabbricato ad uso negozio
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 13/01/1994 al n. di prot.
Rilascio in data 24/03/1994 al n. di prot. 447/3986 P.G.
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco
Numero pratica: 3 - Concessione Gratuita per Opere Edilizie n.6300/11969 Reg.Costruzioni n.110/94
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita
Per lavori: sistemazione fabbricato
Oggetto: variante a C.E.8/1994
Presentazione in data 12/05/1994 al n. di prot.
Rilascio in data 12/09/1994 al n. di prot. 6300/11969
Abitabilità/agibilità in data 22/06/1995 al n. di prot. 7872
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco

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

Note: Rispetto alla Concessione Edilizia n.110/94 R.C., variante finale alla Concessione Edilizia n.8 del 1994, di cui all'allegato 4C, si ritiene non ci siano difformità sostanziali. Sono state rilevate infatti alcune differenze tra quanto autorizzato e quanto realizzato che si configurano, a parere del tecnico scrivente, come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34-bis comma 2-bis del D.P.R.380/2001.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla C.E. n.110/94 (cfr.all.4C) emergono alcune difformità interne. In particolare risulta ampliato il disimpegno notte, modificata la sagoma del bagno e ampliata la camera doppia con traslazione del divisorio tra le due stanze e spostamento porta.

Regolarizzabili mediante: Si ritiene che la sanatoria delle opere interne sia ottenibile mediante presentazione di pratica edilizia CILA tardiva con l'applicazione di sanzione di €1.000,00 (diconsi euro mille) oltre eventuali diritti di segreteria. Considerando, in aggiunta alla sanzione di cui sopra, le spese tecniche per rilievo dello stato di fatto e la redazione della pratica, la regolarizzazione edilizia delle difformità interne comporta una spesa complessiva ipotizzabile in circa €1.700 (diconsi millesettecentoeuro/00).

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| <i>CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5. L'importo stimato è comprensivo della sanzione pecuniaria da versarsi al Comune e della pratica edilizia da redigersi da tecnico abilitato (escluso IVA e contributo cassa professionista).</i> | € 1.700,00 |
| Totale oneri: € 1.700,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 28.04.2022 |
| Zona omogenea: | Sistema urbanistico residenziale: sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Il presente stralcio non può essere considerato sostitutivo della consultazione integrale delle N.T.A., limitandosi a riportare le principali disposizioni applicabili. Eventuali ulteriori norme, varianti o aggiornamenti non menzionati dovranno essere verificati mediante l'esame completo della documentazione ufficiale. Per maggiori dettagli, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sulla piattaforma digitale Multiplan di Regione Lombardia.</p> <p>Capo IV Definizione dei Sistemi Urbanistici</p> <p>Art.10.1 Sistema Urbanistico Residenziale 1. Destinazione d'uso principale (articolo 9 comma 3 delle N.T.A. lettera a) Residenziale 2. Destinazioni d'uso complementari, fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico: - le pertinenze funzionali alla residenza quali autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici; - servizi sociali e istituzioni</p> |

pubbliche o di interesse pubblico, servizi privati alla persona, casa del commiato; - associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali; - pubblici esercizi; - teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive; - commercio al minuto e magazzini funzionalmente connessi, per una SL non superiore alla superficie di vendita; - attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico; - autorimesse pubbliche e private; - ricettivo, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere; - uffici pubblici, uffici privati e studi professionali, secondo i limiti dimensionali per le singole unità eventualmente definiti nei diversi ambiti del Sistema Urbanistico; - centri di formazione e scuole private; - artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere Superficie Lorda (SL) superiore a mq. 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT; - attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...); - i servizi come regolati nel Piano dei Servizi. 3. Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito o nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano: - attività di produzione industriale; - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa; - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso; - attività agricole estensive (salvo dove esplicitamente indicato negli elaborati del Piano delle Regole) e di allevamento degli animali; - depositi di materiali a cielo aperto; - stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi; - discoteche; - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs.334/1999 e L.R. 19/2001 - tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

Capo VI Centro e nuclei storici

art.19 Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici

21.1.4 Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric) 1. Per gli edifici classificati in grado3 dal PGT, è consentita la ristrutturazione edilizia. Per tali edifici contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti individuate negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. L'intervento edilizio di prevalente riferimento è la Ristrutturazione ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01, ponendo attenzione ai criteri seguenti e ai requisiti richiesti nelle schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici del PGT. 2. Ai sensi dell'art. 2bis comma 1ter del DPR 308380/01 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale Finalità: 3. interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano. 4. Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto. 5. Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi. 6. Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per

aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori e per continuità del disegno di facciata. È consentito il tamponamento di portici e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata. 8. Non sono ammessi: l'abbattimento di volti, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale e la costruzione di nuovi portici. 9. L'intervento di grado 3 ammette le seguenti operazioni: 10. sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda; 11. variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; 12. Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc. 13. Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata. 14. È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici. art.21.1.6 Integrazione sugli spazi aperti (Ria) 1. Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della integrazione dal PGT, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti. Finalità: 2. interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione. 3. Al fine di rendere accessibili aree aperte private intercluse o comunque segregate rispetto all'edificio principale è ammessa la realizzazione di scale purché siano aperte e non costituiscano slp o altri dispositivi di accesso finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche. Il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio."

Capo XII Disposizioni per il Commercio

42 Disposizioni per il commercio

42.1 Ambito di applicazione e definizioni

1. Le presenti norme si applicano con riferimento ad ogni edificio o area avente uso commerciale, indipendentemente dal Sistema Urbanistico o dell'Ambito entro cui ricade. 2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del DLgs114/98. 3. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è definita all'articolo 5.14. 42.2 Commercio al dettaglio 1. Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. 2. per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; 3. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato ove le norme delle singole zone

| | |
|---|--|
| | ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio. 4. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato. 42.3 Settore merceologico 1. Per Settore merceologico si intendono il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario 42.4 Attività di commercio al dettaglio in sede fissa 1. TABELLA A – tipologie delle attività di commercio al dettaglio nel PGT 2. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 28.04.2022 |
| Zona omogenea: | Sistema urbanistico residenziale: sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Il presente stralcio non può essere considerato sostitutivo della consultazione integrale delle N.T.A., limitandosi a riportare le principali disposizioni applicabili. Eventuali ulteriori norme, varianti o aggiornamenti non menzionati dovranno essere verificati mediante l'esame completo della documentazione ufficiale. Per maggiori dettagli, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sulla piattaforma digitale Multiplan di Regione Lombardia.</p> <p>Capo IV Definizione dei Sistemi Urbanistici</p> <p>Art.10.1 Sistema Urbanistico Residenziale</p> <p>1. Destinazione d'uso principale (articolo 9 comma 3 delle N.T.A. lettera a) Residenziale 2. Destinazioni d'uso complementari, fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico: - le pertinenze funzionali alla residenza quali autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici; - servizi sociali e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, servizi privati alla persona, casa del commiato; - associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali; - pubblici esercizi; - teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive; - commercio al minuto e magazzini funzionalmente connessi, per una SL non superiore alla superficie di vendita; - attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico; - autorimesse pubbliche e private; - ricettivo, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere; - uffici pubblici, uffici privati e studi professionali, secondo i limiti dimensionali per le singole unità eventualmente definiti nei diversi ambiti del Sistema Urbanistico; - centri di formazione e scuole private; - artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere Superficie Lorda (SL) superiore a mq. 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT; - attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...); - i servizi come regolati nel Piano dei Servizi. 3. Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle</p> |

norme del singolo ambito o nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano: - attività di produzione industriale; - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa; - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso; - attività agricole estensive (salvo dove esplicitamente indicato negli elaborati del Piano delle Regole) e di allevamento degli animali; - depositi di materiali a cielo aperto; - stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi; - discoteche; - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs.334/1999 e L.R. 19/2001 - tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste. Capo VI Centro e nuclei storici art.19 Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici 21.1.4 Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric) 1. Per gli edifici classificati in grado3 dal PGT, è consentita la ristrutturazione edilizia. Per tali edifici contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti individuate negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. L'intervento edilizio di prevalente riferimento è la Ristrutturazione ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01, ponendo attenzione ai criteri seguenti e ai requisiti richiesti nelle schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici del PGT. 2. Ai sensi dell'art. 2bis comma 1ter del DPR 308380/01 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale Finalità: 3. interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano. 4. Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto. 5. Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi. 6. Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori e per continuità del disegno di facciata. È consentito il tamponamento di portici e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la “lettura” visiva dell'originario disegno di facciata. 8. Non sono ammessi: l'abbattimento di volti, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale e la costruzione di nuovi portici. 9. L'intervento di grado 3 ammette le seguenti operazioni: 10. sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda; 11. variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; 12. Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc. 13.

| | |
|---|--|
| | Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata. 14. È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici. art.21.1.6 Integrazione sugli spazi aperti (Ria) 1. Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della integrazione dal PGT, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti. Finalità: 2. interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione. 3. Al fine di rendere accessibili aree aperte private intercluse o comunque segregate rispetto all'edificio principale è ammessa la realizzazione di scale purché siano aperte e non costituiscano slp o altri dispositivi di accesso finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche. Il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.” |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | 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: Unità immobiliare ad uso commerciale.
Negozii, botteghe [C1] sito in frazione: Locate Bergamasco**

Conformità catastale:

Per quanto indicato al punto 1, a seguito variazione catastale eseguita dalla scrivente, si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate Bergamasco**

Conformità catastale:

SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE a seguito variazione catastale eseguita dalla scrivente

Informazioni in merito alla conformità catastale: La comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati (prot.BG0108788 del 20.4.2012), ha rilevato una diversa articolazione e dimensionamento del disimpegno notte e del bagno e della camera da letto singola. Per tale motivo il perito estimatore ha provveduto alla presentazione di apposita variazione catastale tramite procedura Docfa in ottemperanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dal G.E. redigendo la nuova planimetria catastale con rettifica anche di altre piccole discrepanze di dettaglio riscontrate ai vari piani.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di compravendita i sig.ri OMISSIS e OMISSIS vendevano al sig. OMISSIS la piena ed esclusiva proprietà della porzione di vecchio fabbricato censita alla partita 1714 di Catasto Terreni con i mappali del foglio 2 numeri 684 sub.2 - porz. di fabbricato senza superficie nè redditi (già porzione di fabbricato da accertare all'urbano con diritto alla corte 688, della superficie di centiare ottantanove) e 1656 sem.arb.l di centiare 90 R.D.L. 1.260 R.A.L.1305 (già 696/a seminativo arborato senza diritto all'andito 685/3), già denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con schede presentate il 28.2.1967 ai nn.449 e 450 di prot. ed identificato - in base alla denuncia di variazione presentata il 29.7.1992 al n.8230 di prot. - con i nuovi protocolli numeri: 8230/92 sub.a - via Don Allegrini n.15, Piano T 8230/92 sub.b - via Don Allegrini n.13, Piano 1-2

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso commerciale

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di compravendita i sig.ri OMISSIS e OMISSIS vendevano al sig. OMISSIS la piena ed esclusiva proprietà della porzione di vecchio fabbricato censita alla partita 1714 di Catasto Terreni con i mappali del foglio 2 numeri 684 sub.2 - porz. di fabbricato senza superficie nè redditi (già porzione di fabbricato da accertare all'urbano con diritto alla corte 688, della superficie di centiare ottantanove) e 1656 sem.arb.l di centiare 90 R.D.L. 1.260 R.A.L.1305 (già 696/a seminativo arborato senza diritto all'andito 685/3), già denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con schede presentate il 28.2.1967 ai nn.449 e 450 di prot. ed identificato - in base alla denuncia di variazione presentata il 29.7.1992 al n.8230 di prot. - con i nuovi protocolli numeri: 8230/92 sub.a - via Don Allegrini n.15, Piano T 8230/92 sub.b - via Don Allegrini n.13, Piano 1-2

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: Grava sui beni identificati e censiti a NCEU Sezione Urbana LO, Foglio 1, Particella 684, Subalterno 701, NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684, Subalterno 702, a NCT Foglio 2 Particella 1656.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro preventivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2019 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni identificati e censiti a NCEU Sezione Urbana LO, Foglio 1, Particella 684, Subalterno 701, NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684, Subalterno 702, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 20.12.2019; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 300.000; Note: Grava su NCEU

Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, NCEU Foglio 2 Particella 1656, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 27.10.2022; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 290.000; Note: Grava su NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 27.10.2022; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000; Importo capitale: € 220.000; Note: Grava su NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, NCEU Foglio 2 Particella 1656, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS; Grava su NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, NCT Foglio 2 Particella 1656.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso commerciale

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: Grava sui beni identificati e censiti a NCEU Sezione Urbana LO, Foglio 1, Particella 684, Subalterno 701, NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684, Subalterno 702, a NCT Foglio 2 Particella 1656.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro preventivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2019 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni identificati e censiti a NCEU Sezione Urbana LO, Foglio 1, Particella 684, Subalterno 701, NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684, Subalterno 702, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 20.12.2019; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 300.000; Note: Grava su NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, NCEU Foglio 2 Particella 1656, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 27.10.2022; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 290.000; Note: Grava su NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di

Brescia in data 27.10.2022; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000; Importo capitale: € 220.000; Note: Grava su NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, NCEU Foglio 2 Particella 1656, oltre che su altri beni estranei alla procedura in oggetto.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS; Grava su NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684 Subalterno 701, NCEU Sezione Urbana LO Foglio 1 Particella 684 Subalterno 702, NCT Foglio 2 Particella 1656.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

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: Unità immobiliare ad uso commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG),

Non risulta che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG),

Non risulta che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevabili..

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: Voce non applicabile.. Non risulta costituzione di condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Voce non applicabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità immobiliare ad uso commerciale essendo al piano terra con accesso dal cortile su via Allegrini risulta accessibile a persone con disabilità, ma non è provvista di bagno dimensionato e attrezzato per persone con disabilità.

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 risultanti.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevabili..

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: Voce non applicabile.. Non risulta costituzione di condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Voce non applicabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare ad uso residenziale essendo al piano primo senza ascensore e senza servoscala non risulta accessibile a persone con disabilità.

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 risultanti.
Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti durante l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, delle planimetrie catastali e dei rilevamenti metrici effettuati in sito. Per quanto concerne il cortile esclusivo, considerata la pavimentazione in porfido e l'importanza che la stessa area assume quale pertinenza di attività commerciale, è stato applicato un coefficiente di ragguaglio del 25% nella determinazione della superficie commerciale.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Negozio al piano terra | sup lorda di pavimento | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| Cortile esclusivo | sup lorda di pavimento | 84,00 | 0,25 | 21,00 |
| | | 147,00 | | 84,00 |

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.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti durante l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, delle planimetrie catastali e dei rilevamenti metrici effettuati in sito.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Trilocale | sup lorda di pavimento | 69,00 | 1,00 | 69,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 3,00 | 0,30 | 0,90 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 61,00 | 0,15 | 9,15 |
| Area esclusiva | sup lorda di pavimento | 16,00 | 0,10 | 1,60 |
| | | 149,00 | | 80,65 |

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

In considerazione della natura e delle caratteristiche del compendio pignorato, non si ritiene opportuna la sua suddivisione in più lotti. Il bene è costituito da due unità immobiliari catastalmente distinte, ma interconnesse dal punto di vista funzionale e distributivo: un'unità commerciale al piano terra, con cortile pertinenziale e accesso da via Allegrini n. 15, e un'unità residenziale ai piani superiori, con accesso da via Allegrini n. 13, comprensiva di sottotetto al piano secondo e di una piccola area scoperta pertinenziale. La commistione funzionale tra le due unità è evidenziata dalla presenza di un accesso di servizio del negozio tramite il vano scala dell'unità abitativa e dall'ubicazione della caldaia dell'unità commerciale nel sottotetto dell'unità residenziale. Queste caratteristiche rendono la separazione in lotti autonomi poco funzionale, con evidenti limitazioni operative e costi aggiuntivi. In casi analoghi, la vendita in un unico lotto offre maggior appetibilità sul mercato, essendo il compendio percepito come un immobile cielo-terra unico e flessibile, e consente all'acquirente di redistribuire le destinazioni d'uso e gli spazi interni, ottimizzando spazi e impianti secondo le proprie esigenze. Si segnala inoltre che, trattandosi di un immobile ubicato in centro storico, la realizzazione di una nuova canna fumaria in posizione diversa da quella nell'attuale sottotetto, esterna al fabbricato, potrebbe comportare oneri aggiuntivi, complessità progettuali e criticità autorizzative, difficilmente prevedibili allo stato attuale. Pertanto, a parere del tecnico scrivente, il mantenimento di un unico lotto garantisce un equilibrio ottimale tra funzionalità, economicità e appetibilità commerciale, aumentando le probabilità di successo della vendita nell'ambito dell'asta giudiziaria.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG),
Libero

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG),

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/11/2019 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: A parere del perito estimatore, dimensioni dei locali e le condizioni dell'immobile giustificano il modesto canone di locazione. I canoni medi d'affitto per Ponte S.Pietro per l'anno 2019 (anno della stipula) da listino prezzi degli immobili (25° edizione 2019, di cui al punto 12.1) per trilocali si attestano tra un minimo di €.400/mese e un massimo di €.500/mese..

Registrato a Treviglio (BG) il 26/03/2019 ai nn.001429

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima delle unità immobiliari, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è, pertanto, tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quelle in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati con l'applicazione di opportuni coefficienti, onde pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica degli immobili, alle caratteristiche distribuite e costruttive, alle finiture, agli impianti ed allo stato generale di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari, dell'edificio e del suo contesto.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale, sita nella frazione di Locate Bergamasco del Comune di

Ponte San Pietro, ricade in una zona a prevalente carattere residenziale.

La collocazione lungo via Allegrini, sull'asse viario principale che attraversa il tessuto urbano della frazione di Locale da nord a sud, assicura un livello sufficiente di visibilità e fruibilità, ulteriormente favorito anche dalla presenza di traffico locale a velocità moderata e di parcheggi pubblici e fermata dell'autobus nelle vicinanze, elementi che incrementano l'idoneità dell'immobile all'esercizio di attività aperte al pubblico. Concorre in modo moderatamente positivo alla valutazione anche la presenza di un potenziale bacino di utenza stabile, determinato dalla continuità dell'insediamento abitativo della frazione e dalla vicinanza a servizi, come la scuola e il campo sportivo, che in genere tendono a generare flussi costanti di frequentazione. Sono inoltre da considerarsi favorevoli la funzionalità distributiva degli interni, la potenziale utilizzabilità dello spazio esterno per eventuali dehors e lo stato manutentivo complessivo dell'immobile. Nel complesso, tali elementi rappresentano fattori che contribuiscono ad accrescere l'appetibilità commerciale e il valore del bene nell'ambito del mercato locale di riferimento.

Tuttavia, la zona presenta un livello di appetibilità residenziale e commerciale medio-basso, con valori immobiliari tendenzialmente omogenei tra tipologie edilizie analoghe.

La collocazione all'interno della frazione di Locate Bergamasco, caratterizzata da un bacino d'utenza prevalentemente residenziale e limitato, comporta un potenziale ridotto afflusso di clientela non residente, con conseguente minore visibilità commerciale rispetto ad aree più centrali di Ponte San Pietro o a maggior traffico veicolare. Ulteriori fattori di deprezzamento possono derivare dalla presenza di un mercato locale non particolarmente dinamico per le attività di commerciali, con valori immobiliari tendenzialmente stabili ma non elevati.

La superficie interna contenuta costituisce un ulteriore elemento penalizzante che unitamente alla collocazione nella frazione Locate di Ponte San Pietro, concorrono complessivamente a determinare un sensibile deprezzamento del valore commerciale rispetto a immobili analoghi collocati in zone a maggiore visibilità e con più elevato potenziale di utenza.

Anche la stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorati i seguenti fattori:

- l'ubicazione in immobile di sole due unità immobiliari, in contesto tranquillo;
- l'assenza di spese condominiali;
- la dotazione di piccolo balcone;
- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento;
- la dotazione di piccola area esterna esclusiva in corrispondenza del prospetto nord da cui avviene l'accesso;
- la posizione in zona servita da mezzi di trasporto pubblici.

Hanno influito negativamente sulla stima i seguenti fattori:

- l'assenza di autorimessa pertinenziale;
- le finiture eterne ed interne (di tipo economico/ordinario) e le dotazioni impiantistiche datate dell'unità immobiliare;
- l'assenza di impianto di climatizzazione estiva;
- la presenza di alcune tracce di umidità riscontrate nel bagno e nella camera orientati a nord.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it www.idealista.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili commerciali ubicati nel Comune di Ponte San Pietro

(BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per negozi in Ponte San Pietro Periferia (BG) riporta i seguenti parametri medi:

- minimo 900 €/mq., massimo di 1.100 €/mq..

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2024 – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024) che, con riferimento al Comune di Ponte San Pietro (semicentro), riporta i seguenti parametri medi:

-minimo 1.300 €/mq., massimo di 1.500 €/mq..

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025, 1° semestre) che per negozi, in Locate, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1600 €/mq.

Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Ponte San Pietro (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per appartamenti datati (21-50 anni) in centro a Ponte San Pietro (BG) riporta i seguenti parametri medi:

- minimo 700 €/mq., massimo di 1.100 €/mq..

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2024 – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024) che, con riferimento al Comune di Ponte San Pietro (Locate), per appartamenti non recenti (15-40 anni) riporta i seguenti parametri medi:

-minimo 700 €/mq., massimo di 800 €/mq..

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025, 1° semestre) che per abitazioni di tipo economico in Locate, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di 700 €/mq. ed un massimo di 1000 €/mq.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.7 alla presente perizia.

12.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare ad uso commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Ponte San Pietro (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozi al piano terra | 63,00 | € 1.100,00 | € 69.300,00 |
| Cortile esclusivo | 21,00 | € 1.100,00 | € 23.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 92.400,00 |
| arrotondamento detrazione di € 400.00 | | | € -400,00 |
| aumento del 0.00% | | | € 0,00 |
| Valore Finale | | | € 92.000,00 |
| Valore corpo | | | € 92.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 92.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 92.000,00 |

**Unità immobiliare ad uso residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]
Ponte San Pietro (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Trilocale | 69,00 | € 900,00 | € 62.100,00 |
| Balcone | 0,90 | € 900,00 | € 810,00 |
| Sottotetto | 9,15 | € 900,00 | € 8.235,00 |
| Area esclusiva | 1,60 | € 900,00 | € 1.440,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 72.585,00 |
| arrotondamento aumento di € 415.00 | | | € 415,00 |
| aumento del 0.00% | | | € 0,00 |
| Valore Finale | | | € 73.000,00 |
| Valore corpo | | | € 73.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 73.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 73.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Unità immobiliare ad uso commerciale | Negozi, botteghe [C1] | 84,00 | € 92.000,00 | € 92.000,00 |
| Unità immobiliare ad uso residenziale | Abitazione di tipo economico [A3] | 80,65 | € 73.000,00 | € 73.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € -16.500,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € -1.700,00 |
| Arrotondamento | € 200,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 147.000,00 |
| Valore diritto e quota | € 147.000,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 147.000,00 |
|---|---------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile commerciale soggetto a IVA.

Allegati

All.1 Certificati anagrafici

- 1A Certificato contestuale di esistenza in vita, di stato civile
- 1B Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 1C Certificato di residenza

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

- 2A Inquadramento territoriale: fotografie aeree
- 2B Inquadramento urbanistico:
 - 2B1 P.G.T. Piano delle Regole
- TAV.13 Disciplina del Territorio - Estratto
- 2B2 P.G.T. Piano delle Regole
- TAV.14.1 Nuclei storici, unità organiche e gradi di intervento – Estratto
- 2B3 PGT Piano delle Regole
- Scheda di ricognizione nuclei storici Ponte S.Pietro L16 Località Locate

All.3 Documentazione catastale

- 3A Mappe vigenti di Catasto Terreni
- 3B Mappe storiche Catasto Terreni
- 3C Planimetria catastale aggiornata negozio P.T. con area cortilizia pertinenziale
C.F. sez.LO fg.1, mapp.684, sub.703 graffato al mapp.1656
- 3D Planimetria catastale aggiornata abitazione P.T.-1-2
C.F. sez.LO fg.1, mapp.684, sub.702
- 3E Elaborato Planimetrico aggiornato con elenco subalterni sez.LO fg.1, mapp.684
- 3F Visure catastali aggiornate
- 3G Docfa per variazione catastale negozio C.F. sez.LO, fg. 1, mapp. 684, sub.701
- 3H Docfa per variazione catastale abitazione C.F. sez.LO, fg. 1, mapp. 684, sub.702
- 3I Planimetria catastale pregressa negozio C.F. sez.LO fg.1, mapp.684, sub.701
- 3L Planimetria catastale pregressa abitazione C.F. sez.LO fg.1, mapp.684, sub.702
- 3M Visura storica pregressa con intestati negozio
C.F. sez.LO fg.1, mapp.684, sub.701
- 3N Visura storica pregressa con intestati abitazione
C.F. sez.LO fg.1, mapp.684, sub.702
- 3O Visura storica pregressa con intestati area cortilizia
C.T. fg.2, mapp.1656

All.4 Titoli abilitativi, agibilità e conformità impianti

- 4A Concessione edilizia con contributo n.46/81 R.C. prot.gen.2559 del 13.8.1981
- 4B Concessione edilizia con contributo n.8/94 R.C. prot.gen.447/3986 del 24.03.1994
- 4C Concessione gratuita per opere edilizie con contributo n.110/94 R.C. prot.gen.6300/11969 del 12.09.1994 (variante C.E.8/94) con stralcio elaborato grafico
- 4D Certificato di abitabilità/agibilità negozio n.6300/94 pr.110/94 – prot.7872 del 22.6.1995
- 4E Dichiarazioni conformità impianto elettrico negozio
- 4F Dichiarazioni conformità impianto di riscaldamento negozio

All.5 Atto di provenienza e contratto d'affitto

- 5A Atto di compravendita Notaio Attilio Nossa n.53350 Rep./16353 Racc. del 18.09.1992
- 5B Contratto di locazione ad uso abitativo, registrazione e subentro

All.6 Ispezioni ipotecarie

All.7 Riferimenti stima

7A Estratto da “Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024”, 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7B Estratto da “Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2024” – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia” (n.17-2024)

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali e commerciali (O.M.I. 1° semestre 2025)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

16-12-2025

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla
(firmato digitalmente)