



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 80/2025



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
Email: pisu@destudio.org
Pec: danielle.pisu@archiworldpec.it





Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Località/Frazione
Via Treviglio 35



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Appartamento al primo piano	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento al primo piano	7
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento al primo piano	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento al primo piano	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento al primo piano	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Appartamento al primo piano	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento al primo piano	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adegamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	15

Lotto: 002 - Magazzino con cantine al piano seminterrato



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

Lotto: 003 - Appartamento piano rialzato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Appartamento al piano rialzato	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Appartamento al piano rialzato	23
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	26

Corpo: Appartamento al piano rialzato.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: Appartamento al piano rialzato.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: Appartamento al piano rialzato.....	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
Corpo:.....	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: Appartamento al piano rialzato.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: Appartamento al piano rialzato.....	28
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.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30

Lotto: 004 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
Corpo: Terreno	31
2. DESCRIZIONE	31
DESCRIZIONE GENERALE	31
Corpo: Terreno	31
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	34
Corpo: Terreno	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	34
Corpo: Terreno	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: Terreno	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo:.....	35

7.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
9.DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	36
Corpo: Terreno	36
10.GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	36
11.STATO DI POSSESSO	36
12.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
Criterio di stima	36
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 12.10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu

Data nomina: 11-04-2025

Data giuramento: 14-04-2025

Data sopralluogo: 30-06-2025



Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Via Treviglio 35



Lotto: 001 - Appartamento piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al primo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 3935, subalterno 711, indirizzo Via Treviglio 35, piano T-1, comune Pontirolo Nuovo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 151, rendita € 503,55

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO

Confini: Da nord ed in senso orario: mappale 7153, giardino comune sui restanti lati

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

Verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi abitazione del coltivatore diretto situata al primo piano di un edificio di due piani fuori terra ed uno entro terra realizzata a seguito di ristrutturazione e sopraelevazione di edificio esistente

Caratteristiche zona: Estrema periferia/isolata Rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi assenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento con accesso indipendente facente parte di un edificio a due piani fuori terra costituente l'abitazione del coltivatore diretto.

L'immobile è costituito da: scala esterna con accesso al balcone perimetrale, ingresso in soggiorno, cucina

abitabile bagno, lavanderia, camera padronale con bagno, una seconda camera con la presenza di una scala di accesso al sottotetto.

All'esterno, ad ovest, è presente un ampio lastrico, di fatto risultante dall'allargamento del balcone e costituente la copertura del portico al piano terra. Tale porzione risulta coperta mediante l'estensione del tetto dell'edificio.

Si segnala che la scala di accesso al sottotetto, così come l'apertura ricavata nel solaio, l'utilizzo del sottotetto e la copertura del "terrazzo" sono realizzati in difformità dagli atti autorizzativi.

Superficie complessiva di circa mq **221,55**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione sono scarse benché non siano ancora presenti evidenti segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2062/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e sopralzo di edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione e nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 09/01/1999 al n. di prot. 4689

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta agli atti del comune alcun rilascio di agibilità

Numero pratica: 2062 var

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: Ristrutturazione e nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/01/2001 al n. di prot. 1327

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta agli atti del comune alcun rilascio di agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al primo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate opere in difformità segnatamente riferibili a variazioni interne limitate ad arredi fissi in soggiorno. Sono presenti lucernari al sottotetto non previsti nel progetto originario. Sono presenti difformità distributive in cantina

Regolarizzabili mediante: Le opere interne sono sanabili con SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Arredi fissi, lucernari in copertura, diversa distribuzione della cantina

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione bolli e diritti	€ 1.200,00
Oneri tecnici	€ 2.000,00
Imposte ipocatastali per aggiornamento atti	€ 70,00

Totale oneri: € 3.270,00

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un'apertura nel solaio della cameretta, non autorizzata, così come la presenza di una scala in legno per l'accesso al sottotetto. Si segnala inoltre la presenza di una copertura in legno del terrazzo posto ad ovest.

Regolarizzabili mediante: Ripristino

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere de quo sono sanabili esclusivamente qualora esistesse residua potenzialità edificatoria riferita alla convenzione edilizia di cui infra. La verifica di cui sopra è possibile solo in sede di progettazione. Per tale motivo le opere de quo, ai fini della procedura, vengono considerate da ripristinare e se ne valutano di larga massima i costi di ripristino

Oneri di regolarizzazione	
Opere di ripristino della copertura del terrazzo ad ovest	€ 10.000,00
Opere per la chiusura dell'accesso al sottotetto	€ 5.000,00
Imprevisti	€ 1.500,00
Totale oneri: € 16.500,00	

Note: Importi stimati di larga massima per il ripristino delle suddette difformità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Ai fini della procedura, poiché la residua capacità edificatoria scaturente dalla convenzione edilizia non edificandi può essere valutata solo in fase di progettazione, si considerano le difformità relative al terrazzo ad ovest ed al sottotetto come opere non sanabili. Limitatamente a quanto sopra si considera, quindi, di dover provvedere al ripristino di quanto realizzato in difformità. Si dovrà, quindi, provvedere alla chiusura del vano di accesso al sottotetto ed alla demolizione della porzione di copertura del terrazzo non prevista nel progetto originario.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al primo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°3 del 24/1/2012
Ambito:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 41 AMBITI E1 1. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività: - tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna; - regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico; - silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza; - taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale; - sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo; - formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle dell'Adda e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati; - miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli; - ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi; - rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali; - controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili; - sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Catri del 14/12/1998 RG.3229, RP2507 del 28/01/1999
Obblighi derivanti:	IL SIGNOR OMISSIS HA VINCOLATO, L'AREA DISTINTA CON I MAPPALI NN. 1477-2428-1184-1291-1117-1292 E 1170 AL FINE DI REALIZZARE MODIFICHE AL PIANO TERRA E SOPRALZO AL FABBRICATO MAPPAL 3935, A FAVORE DEL "COMUNE DI PONTIROLO NUOVO".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate difformità riconducibili a: Apertura di un vano di accesso al sottotetto non dichiarato con conseguente variazione di fatto della destinazione d'uso del sottotetto divenuto una superficie non residenziale così come l'avvenuta copertura del terrazzo. Ai fini della procedura, in virtù della convenzione non edificandi vigente, vengono considerate opere non sanabili i cui costi sono indicati nella sezione "edilizia".

Regolarizzabili mediante: Ripristino

Descrizione delle opere da aggiornare: Apertura del vano di accesso al solaio, variazione della destinazione d'uso del solaio, incremento snr dovuta alla copertura del terrazzo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Alcune opere difformi segnatamente riconducibili a piccole variazioni interne (vedasi arredi fissi presenti in soggiorno) sono sanabili mediante Scia in sanatoria. Le opere più consistenti che vedono il terrazzo coperto con tetto in legno o l'utilizzo come snr del sottotetto, non previsto nell'atto autorizzativo, devono essere sanate mediante pdc in sanatoria previa verifica della disponibilità edificatoria in osservanza con il vincolo di inedificabilità a firma del notaio Catri di Treviglio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al primo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate difformità segnatamente così elencabili: Presenza di arredi fissi in soggiorno e modifiche interne alla cantina, presenza di copertura lignea del balcone lato ovest, presenza di una scala di accesso al sottotetto con conseguente ampliamento a causa del collegamento dello stesso (snr) con l'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale nelle more delle operazioni di stima

Descrizione delle opere da aggiornare: Poiché per le ulteriori opere, in sede edilizia, se ne considererà il ripristino, l'allineamento catastale si limiterà alle sole opere interne.

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

Note: Conformità catastale ripristinata nel corso delle operazioni peritali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Divisione con attribuzione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di donazione – 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:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di OMISSIS in data 14/12/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/1999 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 74990,78; Importo capitale: € 37495,39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al primo piano

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 al primo piano

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Treviglio 35

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al primo piano

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non viene considerata nel calcolo della consistenza la superficie del sottotetto in quanto utilizzata in maniera abusiva e non assentita da alcun titolo abilitativo. Analogamente la parte ovest del terrazzo viene calcolata alla stregua

di un normale terrazzo poiché la copertura lignea presente non è stata assentita da alcun titolo abilitativo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano rialzato, camminamenti esclusivi e scala d'accesso	sup lorda di pavimento	29,81	0,33	9,84
Terrazzo perimetrale	sup lorda di pavimento	76,32	0,25	19,08
Soggiorno	sup lorda di pavimento	36,29	1,00	36,29
Cucina	sup lorda di pavimento	18,82	1,00	18,82
Bagno	sup lorda di pavimento	7,34	1,00	7,34
Lavanderia	sup lorda di pavimento	5,92	1,00	5,92
Cameretta	sup lorda di pavimento	14,35	1,00	14,35
Camera principale	sup lorda di pavimento	19,10	1,00	19,10
Disimpegno principale	sup lorda di pavimento	4,55	1,00	4,55
Disimpegno bagno in camera	sup lorda di pavimento	2,14	1,00	2,14
Bagno in camera	sup lorda di pavimento	6,91	1,00	6,91
		221,55		144,34

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

Accessori:

Appartamento al primo piano 1. Cantina	Identificato al n. Sub.710 Posto al piano S1 Composto da due vani Sviluppa una superficie complessiva di 37.43 mq Valore a corpo: € 10000
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si applicherà il criterio sintetico comparativo e con coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.008,50/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al primo piano. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina Pontirolo Nuovo (BG), Via Treviglio 35

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.187,53.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato, camminamenti esclusivi e scala d'accesso	9,84	€ 1.008,50	€ 9.923,64
Terrazzo perimetrale	19,08	€ 1.008,50	€ 19.242,18
Soggiorno	36,29	€ 1.008,50	€ 36.598,47
Cucina	18,82	€ 1.008,50	€ 18.979,97
Bagno	7,34	€ 1.008,50	€ 7.402,39
Lavanderia	5,92	€ 1.008,50	€ 5.970,32
Cameretta	14,35	€ 1.008,50	€ 14.471,98
Camera principale	19,10	€ 1.008,50	€ 19.262,35
Disimpegno principale	4,55	€ 1.008,50	€ 4.588,68
Disimpegno bagno in camera	2,14	€ 1.008,50	€ 2.158,19
Bagno in camera	6,91	€ 1.008,50	€ 6.968,74
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.566,89
Detrazione per vetustà detrazione del 14.00%			€ -20.379,36
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 125.187,53
Valore corpo			€ 125.187,53
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 135.187,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.187,53

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al primo piano	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	144,34	€ 135.187,53	€ 135.187,53

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.278,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.770,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 95.139,40
Valore diritto e quota	€ 95.139,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.139,40
---	--------------------



Lotto: 002 - Magazzino con cantine al piano seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzino al piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Note: Immobile accatastato come autorimessa ma, a causa di modifiche eseguite senza titolo, è stato trasformato di fatto in magazzino con annesso servizio igienico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 3935, subalterno 709, indirizzo Via Treviglio 35, piano S1, comune Pontirolo Nuovo, categoria C/2, classe 2, consistenza 72, superficie 91, rendita € 100.40

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO

Confini: Da nord ed in senso orario: mappale 7153, sub.702, giardino comune, sub.710, giardino comune

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

Verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di ex autorimessa trasformata di fatto in magazzino mediante opere in assenza di titolo situato al primo seminterrato di un edificio di due piani fuori terra ed uno entro terra realizzato a seguito di ristrutturazione e sopraelevazione di edificio esistente

Caratteristiche zona: Estrema periferia/isolata Rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi assenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Magazzino al piano seminterrato**

Trattasi di ex autorimessa al piano seminterrato con accesso indipendente facente parte di un edificio a due piani fuori terra costituente l'abitazione del coltivatore diretto.

A seguito di modifiche realizzate in assenza di titolo, è stato trasformato di fatto in magazzino.

L'immobile è costituito da un ampio locale con accesso pedonale indipendente sul lato ovest attraverso un

ballatoio d'ingresso ricavato nell'angolo nord-ovest unitamente ad una scala in muratura il tutto in difformità dai titoli abilitativi.

L'immobile dispone inoltre di un servizio igienico in lato est in prossimità di quello che avrebbe dovuto essere la porta di accesso carraio sostituita da una finestra anch'essa in difformità dai titoli.

E' presente un locale interrato realizzato in assenza di titolo e non sanabile

Superficie complessiva di circa mq **90,62**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione sono scarse benché non siano ancora presenti evidenti segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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: 2062/1999**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e sopralzo di edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione e nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 09/01/1999 al n. di prot. 4689

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta agli atti del comune alcun rilascio di agibilità

Numero pratica: 2062 var

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: Ristrutturazione e nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/01/2001 al n. di prot. 1327

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta agli atti del comune alcun rilascio di agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Magazzino al piano seminterrato.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate opere in difformità segnatamente riferibili a variazioni interne limitate alla creazione di un accesso pedonale sul lato ovest con relativo ballatoio d'ingresso interno in angolo nord-ovest ed annessa scala in muratura. La porta di accesso carraio è stata trasformata in finestra

Regolarizzabili mediante: Le opere interne relative al soggiorno sono sanabili con SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazioni interne e di facciata (porta pedonale)

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione bolli e diritti	€ 1.200,00
Oneri tecnici	€ 2.000,00
Imposte ipocatastali per aggiornamento atti	€ 70,00
Totale oneri: € 3.270,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come da sezione urbanistica, è presente un locale abusivo in lato nord per il quale non si prevede la sanabilità

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato ante

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi sezione "urbanistica"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Magazzino al piano seminterrato.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°3 del 24/1/2012

Ambito:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 41 AMBITI E1 1. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività: - tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna; - regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico; - silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza; - taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale; - sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo; - formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle dell'Adda e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati; - miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli; - ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi; - rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali; - controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili; - sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Catri del 14/12/1998 RG.3229, RP2507 del 28/01/1999
Obblighi derivanti:	IL SIGNOR OMISSIS HA VINCOLATO, L'AREA DISTINTA CON I MAPPALI NN. 1477-2428-1184-1291-1117-1292 E 1170 AL FINE DI REALIZZARE MODIFICHE AL PIANO TERRA E SOPRALZO AL FABBRICATO MAPPALE 3935, A FAVORE DEL "COMUNE DI PONTIROLO NUOVO".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un locale interamente interrato realizzato in assenza di titolo ed in totale deroga della convenzione edilizia di cui all'atto del notaio Catri di Treviglio di cui infra. Tenuto conto di ciò e del particolare regime dei suoli agricoli si può ritenere non sanabile il manufatto.

Regolarizzabili mediante: Ripristino

Descrizione delle opere da aggiornare: Locale interrato in lato nord. Chiusura della porta di accesso dall'interno del magazzino.

Oneri di regolarizzazione	
Muratura di mattoni ed intonaco per la chiusura della porta di accesso al locale	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Alcune opere difformi segnatamente riconducibili a piccole variazioni interne sono sanabili mediante Scia in sanatoria. Il locale in lato nord può essere eliminato nell'immediato mediante la chiusura della porta di accesso in attesa dell'interraggio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Magazzino al piano seminterrato.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate difformità segnatamente così elencabili: apertura di un vano di accesso pedonale sul lato ovest in corrispondenza del portico sub.703, creazione di un ballatoio d'ingresso interno con relativa scala in muratura sul lato ovest. Destinazione d'uso di fatto mutata rispetto a quanto in atti, accesso carraio chiuso per lasciare spazio ad una finestra sul lato est. Si rileva la presenza di un vano interrato in lato nord, poiché realizzato in assenza di titolo ed a causa dell'esistenza di una convenzione edilizia esso non è sanabile e deve essere interrato, pertanto non lo si riporta nell'aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale nelle more delle operazioni di stima

Descrizione delle opere da aggiornare: Accesso pedonale, ballatoio e scala interna, finestra in vece della porta carraia

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

Note: Conformità catastale ripristinata nel corso delle operazioni peritali. Il vano interrato lato nord, poiché non sanabile e realizzato in assenza di titolo, non viene riportato nell'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Divisione con attribuzione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di donazione - 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:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di OMISSIS in data 14/12/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/1999 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino al piano seminterrato**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: Magazzino al piano seminterrato****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Treviglio 35****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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Magazzino al piano seminterrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non viene considerata nel calcolo della consistenza la superficie del sottotetto in quanto utilizzata in maniera abusiva e non assentita da alcun titolo abilitativo. Analogamente la parte ovest del terrazzo viene calcolata alla stregua di un normale terrazzo poiché la copertura lignea presente non è stata assentita da alcun titolo abilitativo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	83,03	1,00	83,03
Bagno	sup lorda di pavimento	7,59	1,00	7,59
		90,62		90,62

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si applicherà il criterio sintetico comparativo e con coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €352.50/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**Magazzino al piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2]
Pontirolo Nuovo (BG), Via Treviglio 35**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.471,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	83,03	€ 352,50	€ 29.268,08
Bagno	7,59	€ 352,50	€ 2.675,48
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.943,55
Detrazione per vetustà detrazione del 14.00%			€ -4.472,10
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 27.471,45
Valore corpo			€ 27.471,45
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.471,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.471,45

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino al piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	90,62	€ 27.471,45	€ 27.471,45

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 4.120,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.770,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 18.580,74

Valore diritto e quota

€ 18.580,74

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 18.580,74



Lotto: 003 - Appartamento piano rialzato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà OMISSIS usufruttuario, foglio 10, particella 3935, subalterno 702, indirizzo Via Treviglio 35, piano T-1-S1, comune Pontirolo Nuovo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 142, rendita € 464.81

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO

Confini: Da nord ed in senso orario: mappale 7182, giardino comune , giardino comune e sub.703, giardino comune

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

Verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi abitazione del coltivatore diretto situata al piano rialzato di un edificio di due piani fuori terra ed uno entro terra realizzata a seguito di ristrutturazione e sopraelevazione di edificio esistente

Caratteristiche zona: Estrema periferia/isolata Rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi assenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento al piano rialzato con accesso indipendente facente parte di un edificio a due piani fuori terra costituente l'abitazione del coltivatore diretto.

L'immobile è costituito da: scala esterna con accesso al balcone in lato sud, ingresso in soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera padronale con bagno disimpegno, una seconda camera con balcone.

All'esterno, ad ovest, è presente un ampio porticato di pertinenza.



Superficie complessiva di circa mq **207,76**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione sono scarse benché non siano ancora presenti evidenti segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	pessimo
<i>Potenza nominale</i>	sconosciuta
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<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
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2062/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e sopralzo di edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione e nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 09/01/1999 al n. di prot. 4689

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta agli atti del comune alcun rilascio di agibilità

Numero pratica: 2062 var

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: Ristrutturazione e nuova costruzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presentazione in data 18/02/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/01/2001 al n. di prot. 1327

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta agli atti del comune alcun rilascio di agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°3 del 24/1/2012
Ambito:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 41 AMBITI E1 1. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività: - tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna; - regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico; - silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza; - taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale; - sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo; - formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle dell'Adda e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati; - miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli; - ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi; - rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali; - controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili; - sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Catri del 14/12/1998 RG.3229, RP2507 del 28/01/1999
Obblighi derivanti:	IL SIGNOR OMISSIS HA VINCOLATO, L'AREA DISTINTA CON I MAPPALI NN. 1477-2428-1184-1291-1117-1292 E 1170 AL FINE DI REALIZZARE MODIFICHE AL PIANO TERRA E SOPRALZO AL FABBRICATO MAPPALE 3935, A FAVORE DEL "COMUNE DI PONTIROLO NUOVO".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Treviglio 35

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di Divisione con attribuzione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di donazione - 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:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di OMISSIS in data 14/12/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/1999 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano rialzato

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 al piano rialzato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Treviglio 35

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non viene considerata nel calcolo della consistenza la superficie del sottotetto in quanto utilizzata in maniera abusiva e non assentita da alcun titolo abilitativo. Analogamente la parte ovest del terrazzo viene calcolata alla stregua di un normale terrazzo poiché la copertura lignea presente non è stata assentita da alcun titolo abilitativo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terrazzo lato sud	sup lorda di pavimento	20,98	0,25	5,25
Soggiorno	sup lorda di pavimento	20,93	1,00	20,93
Cucina	sup lorda di pavimento	22,16	1,00	22,16
Bagno	sup lorda di pavimento	6,93	1,00	6,93
Ingresso	sup lorda di pavimento	7,43	1,00	7,43
Cameretta	sup lorda di pavimento	21,25	1,00	21,25
Camera principale	sup lorda di pavimento	18,95	1,00	18,95
Disimpegno principale	sup lorda di pavimento	5,59	1,00	5,59
Disimpegno bagno in camera	sup lorda di pavimento	6,30	1,00	6,30
Bagno in camera	sup lorda di pavimento	7,29	1,00	7,29
Cantina	sup lorda di pavimento	27,34	0,33	9,02
Scala	sup lorda di pavimento	4,43	1,00	4,43
Balcone	sup lorda di pavimento	5,40	0,33	1,78
Porticato	sup lorda di pavimento	32,78	0,25	8,20
		207,76		145,50

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

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

Si applicherà il criterio sintetico comparativo e con coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €1.008,50/mq.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano rialzato. Abitazione di tipo civile [A2]****Pontirolo Nuovo (BG), Via Treviglio 35**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.202,28.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazzo lato sud	5,25	€ 1.008,50	€ 5.294,63
Soggiorno	20,93	€ 1.008,50	€ 21.107,91
Cucina	22,16	€ 1.008,50	€ 22.348,36
Bagno	6,93	€ 1.008,50	€ 6.988,91
Ingresso	7,43	€ 1.008,50	€ 7.493,16
Cameretta	21,25	€ 1.008,50	€ 21.430,63
Camera principale	18,95	€ 1.008,50	€ 19.111,08
Disimpegno principale	5,59	€ 1.008,50	€ 5.637,52
Disimpegno bagno in camera	6,30	€ 1.008,50	€ 6.353,55
Bagno in camera	7,29	€ 1.008,50	€ 7.351,97
Cantina	9,02	€ 1.008,50	€ 9.096,67
Scala	4,43	€ 1.008,50	€ 4.467,66
Balcone	1,78	€ 1.008,50	€ 1.795,13
Porticato	8,20	€ 1.008,50	€ 8.269,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.746,84
Detrazione per vetustà detrazione del 14.00%			€ -20.544,56

detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 126.202,28
Valore corpo	€ 126.202,28
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.202,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.651,71

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano rialzato	Abitazione di tipo civile [A2]	145,50	€ 126.202,28	€ 94.651,71

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.930,34

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 107.271,94

Valore diritto e quota € 80.453,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.271,94



Lotto: 004 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24038, Via Treviglio

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 6114, qualità Seminativo arborato irriguo, classe 2, superficie catastale 3853, reddito dominicale: € 25.87, reddito agrario: € 32.83

Derivante da: Frazionamento del 31/10/2001 n°293046

Confini: Da nord ed in senso orario: Strada delle campagne superiori di Pontirolo, mapp.1168,2527,2153, mapp.1446, mapp.6113

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Estrema periferia/isolata Rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi assenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno**

Terreno agricolo con accesso dalla strada vicinale

Superficie complessiva di circa mq **3.853,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Tessitura prevalente non rilevabile

Sistemazioni agrarie -

Sistemi irrigui presenti -

Colture erbacee fieno



Colture arboree -
Selvicolture -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normali

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Terreno.****agricolo sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24038, Via Treviglio**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata la presenza di un fabbricato precario destinato al ricovero di mezzi ed attrezzature realizzato in assenza di titolo.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: Stante la destinazione d'uso del suolo come desumibile dal CDu allegato alla presente, il pgt non prevede alcuna possibilità edificatoria su tali terreni

Note: I costi sono stati indicati alla sezione Urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La stima dei costi di demolizione è da intendersi di larga massima e comunque da valutare in sede di inizio lavori sulla base dei costi correnti

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Terreno.****agricolo sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24038, Via Treviglio**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°2 del 20/01/2012 e n°3 del 24/01/2012
Ambito:	E1 - Componenti del paesaggio agrario e naturale
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 41 AMBITI E1 1. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività: • tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna; • regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico; • silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza; • taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale; • sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo; • formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle dell'Adda e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati; • miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli; • ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi; • rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali; • controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili; • sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata la presenza di un fabbricato precario destinato al ricovero di mezzi ed attrezzature realizzato in assenza di titolo.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: Stante la destinazione d'uso del suolo come desumibile dal CDu allegato alla presente, il pgt non prevede alcuna possibilità edificatoria su tali terreni

Oneri di regolarizzazione	
Stima di larga massima per oneri di demolizione e smaltimento macerie	€ 22.000,00
Totale oneri: € 22.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: La stima dei costi di demolizione è da intendersi di larga massima e comunque da valutare in sede di inizio lavori sulla base dei costi correnti

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24038, Via Treviglio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata la presenza di un fabbricato precario destinato al ricovero di mezzi ed attrezzature realizzato in assenza di titolo.

Regolarizzabili mediante: Da demolire

Descrizione delle opere da aggiornare: Fabbricato

Note: Stante la destinazione d'uso del suolo come desumibile dal CDu allegato alla presente, il pgt non prevede alcuna possibilità edificatoria su tali terreni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non si prevede l'accatastamento del fabbricato in quanto destinato alla demolizione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2002 al 18/03/2004. 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 18/03/2004 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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:

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si fa riferimento alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	3.853,00	1,00	3.853,00
		3.853,00		3.853,00

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.

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 beni simili

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate e del territorio di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 102500/ha.

12.3 Valutazione corpi:**Terreno. agricolo****Pontirolo Nuovo (BG), Via Treviglio 35**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.493,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.853,00	€ 10,25	€ 39.493,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.493,25
Valore Finale			€ 39.493,25
Valore corpo			€ 39.493,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.493,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.493,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	agricolo	3.853,00	€ 39.493,25	€ 39.493,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 22.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 17.493,25

Valore diritto e quota

€ 17.493,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 17.493,25

08-08-2025

