Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 128/2026

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Telefono: 035657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Beni in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: Villetta 5
Identificativo corpo: Autorimessa 5
2. DESCRIZIONE 6
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Villetta 6
Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al corpo Autorimessa 7
3. PRATICHE EDILIZIE 9
Identificativo corpo: Villetta 9
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
Identificativo corpo: Villetta 10
Identificativo corpo: Autorimessa 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 10
Identificativo corpo: Villetta 10
Identificativo corpo: Autorimessa 11
5. CONFORMITA' CATASTALE 11
Identificativo corpo: Villetta 11
Identificativo corpo: Autorimessa 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 11
Identificativo corpo: Villetta 11
Identificativo corpo: Autorimessa 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
Identificativo corpo: Villetta 12
Identificativo corpo: Autorimessa 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 12
Identificativo corpo: Villetta 12
Identificativo corpo: Autorimessa 13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 13
Identificativo corpo: Villetta 13
Identificativo corpo: Autorimessa 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 15
11. STATO DI POSSESSO 15
Identificativo corpo: Villetta 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: Autorimessa 15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15
12.1. Criterio di stima 15
12.2. Fonti di informazione 15
12.3. Valutazione corpi 16
Identificativo corpo: Villetta 16
Identificativo corpo: Autorimessa 16
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 17
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 17
12.6. Regime fiscale della vendita 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Data nomina: 25-04-2026
Data giuramento: 29-04-2026
Data sopralluogo: 19-05-2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1000/1000, foglio 9, particella 3570/5136, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Puccini, 11, piano T/1, comune Pontirolo Nuovo, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie MQ.84, rendita € 209,17
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) Nessuno
• Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuno

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1000/1000, foglio 9, particella 5136, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via Puccini, 11, piano T, comune Pontirolo Nuovo, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ. 17, superficie MQ. 20, rendita € 32,49
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) Nessuno
• Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuno

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale
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: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
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 economico [A3] di cui al corpo Villetta

Trattasi di villetta unifamiliare edificata nel 1960 ad un piano fuori terra e locale sottotetto. Il fafabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale a telaio con travi e pilastri in c.a. e tamponamento con mattoni in laterizio; i solai sono in in laterocemento e l'orditura primaria e secondaria del tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio. Il rivestimento dei prospetti è stato realizzato con intonacatura e tinteggiatura e zoccolatura in lastre di pietra incollate. La lattoneria è in lamiera preverniciata; i serramenti esterni sono in legno con vetro monostrato, protetti da avvolgibili in PVC e grata di sicurezza in ferro verniciato solo per le due camere ed il bagno. L'accesso al sottotetto avviene dall'area esterna tramite scala esterna in ferro. Le pavimentazioni esterne sono in battuto di cemento. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno completo di sanitari . I pavimenti del soggiorno, disimpegno e della cucina sono in monocottura, mentre il disimpegno, le due camere ed il bagno sono in gres porcellanato. Il rivestimento del locale cucina è in monocottura smaltata mentre il bagno è in gres porcellanato . Tutti i locali e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, posta nella lavanderia esterna ed elementi radianti in ghisa. Nel giardino pertinenziale è stato realizzato, senza titolo abilitativo, un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra adibito ad autorimessa e lavanderia (meglio descritto nel corpo autorimessa); la costruzione è stata sanata con concessione in sanatoria con richiesta di "Condono Edilizio" del 1985.

È posto al piano Terra e Primo
L'edificio è stato costruito nel 1960
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento non risulta abitato. Risulta in parte oggetto di recente manutenzione ordinaria . Le utenze elettriche e gas non sono collegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non allacciato alla rete
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas
Stato impianto	Non allacciato alla rete
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al corpo Autorimessa

La struttura è stata realizzata con prisme in cemento; la copertura è in travetti di legno con manto di copertura ra è in lastre di lamiera preverniciata coibentate. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e zoccolatura in lastre di pietra incollate. il serramento del box e in ferro e vetro, mentre quelli della lavanderia sono in legno e vetro.

È posto al piano Terra
L'edificio è stato costruito nel Il corpo box e lavanderia sono stati oggetto di condono edilizio
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Scarso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non allacciato alla rete
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Numero pratica: PE n. 190/1959
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 19/09/1959 al n. di prot. 190
Abitabilità/agibilità in data 05/03/1960

Numero pratica: PE 1153/79
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Modifica Veranda e Rifacimento Tetto
Presentazione in data 19/04/1979 al n. di prot. 995
Rilascio in data 23/08/1979 al n. di prot. 995

Numero pratica: PE 56/96
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Sostituzione scala esterna di accesso al sottotetto
Presentazione in data 30/10/1996 al n. di prot. 7452
Rilascio in data 11/11/1996 al n. di prot. 7452

Identificativo corpo: Autorimessa
Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Numero pratica: PE/c 118/86
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Costruzione di Autorimessa e Lavanderia
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/09/1986 al n. di prot. 3774/86
Rilascio in data 23/08/1989
Abitabilità/agibilità in data 23/08/1989 al n. di prot. 3774/86

Numero pratica: PE 29/2015
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Com Inizio Lavori
Per lavori: Sostituzione copertura autorimessa in "Eternit" con lastre coibentate
Oggetto: Manutenz. Ordinaria
Presentazione in data 24/10/2015 al n. di prot. 8334

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta modifiche di partizioni interne (vedasi all.to 2/B) realizzate in difformità alla concessione edilizia e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica Edilizia in Sanatoria.
Regolarizzabili mediante: Pratica Cila in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Redazione Pratica CILA in Sanatoria e Sanzione	€ 4.000,00
Totale	**€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali edilizia: Con protocollo n. 10501/2024 , a firma OMISSIS, è stata presentata telematicamente Pratica Edilizia "SCIA - per ristrutturazione fabbricato esistente e formazione nuovo piano interrato". Alla data del sopralluogo i lavori non erano ancora iniziati e detta pratica non ha più validità in quanto i Committenti non hanno provveduto al pagamento degli oneri di costruzione.

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

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

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
Ambito:	"B5"
Norme tecniche di attuazione:	P.d.R. ART.64

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
Ambito:	"B5"
Norme tecniche di attuazione:	P.d.R. ART.64

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

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta modifiche di partizioni interne (vedasi all.to 2/B) e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica di Aggiornamento Catasatle a seguito di Sanatoria edilizia.
Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Atto di Aggiornamento Catastale DocFa per Variazione	€ 500,00
Totale	**€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 11/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Autorimessa

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

- Vedi sopra.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca giudiziale, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Autorimessa

Trascrizione pregiudizievole

- Pignoramento, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro . Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Autorimessa

Trascrizione pregiudizievole

- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro . Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Autorimessa

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

- Vedi sopra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

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

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: Nessuna.

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: Nessuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

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

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: Nessuna.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	85,00	0,50	42,50
Giardino	sup reale lorda	303,00	0,10	30,30
Totale		**473,00**		**157,80**

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:
Sottocategoria:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: Autorimessa
Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa/Lavanderia	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Totale		**30,00**		**30,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

- Non Divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, é stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

12.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- OMI
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
- Agenzie Immobiliari
- Indagini di Mercato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Villetta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.460,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
Sottotetto	42,50	€ 700,00	€ 29.750,00
Giardino	30,30	€ 700,00	€ 21.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.460,00
Valore corpo			€ 110.460,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.460,00

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Puccini, 11

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa/Lavanderia	30,00	€ 1,00	€ 30,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Villetta	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	157,80	€ 110.460,00	€ 110.460,00
Identificativo corpo: Autorimessa	Garage o autorimessa [G] con annesso	30,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.960,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 113.960,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

allegato 1: CARTOGRAFIA
allegato 2: ELABORATI GRAFICI
allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Bergamo, 26/08/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mazza

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009