

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 249/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA INTEGRATA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi
Codice fiscale: NVRRCR68M08A794B
Studio in: Via F. Coggetti 120 - 24128 Bergamo
Telefono: 035 242675
Email: invernizziarchitetto@gmail.com
Pec: riccardo.invernizzi@archiworldpec.it



Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**

Località/Frazione

Via Cà Treviglio n. 77

INDICE**Lotto: 001 - Villino isolato + Capannoni**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Villino isolato	5
Corpo: Capannoni	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Villino isolato	6
Corpo: Capannoni	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Villino isolato	14
Corpo: Capannoni	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Villino isolato	15
Corpo: Capannoni	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: Villino isolato	16
Corpo: Capannoni	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: Villino isolato	17
Corpo: Capannoni	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: Villino isolato	18
Corpo: Capannoni	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Villino isolato	19
Corpo: Capannoni	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: Villino isolato	21



Corpo: Capannoni..... 21

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 21

 Criterio di stima 21

 Fonti d'informazione 21

 Valutazione corpi..... 22

 Adegamenti e correzioni della stima..... 24

 Prezzo base d'asta del lotto..... 24



INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-03-2025 alle 10:30**Creditore Pi****Esecutato:** I**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi**Data nomina:** 01-12-2022**Data giuramento:** 02-12-2022**Data sopralluogo:** 26-04-2023

Cronologia operazioni peritali: Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 10/01/2023; n. 1 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 10/01/2023, inizio attività; in data 10/01/2023, Agenzia delle Entrate ispezioni, schede e visure; in data 10/01/2023, uff. Anagrafe richiesta certificati cumulativi; in data 08/03/2023, confermato Archivio Notarile app. visione atti di provenienza; in data 17/03/2023, contattato il Custode per accedere ai luoghi; in data 17/03/2023, ricevuto dal Custode i contatti; in data 18/03/2023, depositavo Istanza di Proroga; in data 28/10/2023, Archivio Notarile visione Atto Notarili Notai Catri e Pezzoli; in data 21/03/2023, ricevuto, uff. Anagrafe, certificati cumulativi; in data 31/03/2023, richiesta uff. Tecnico, accesso agli atti; in data 12/04/2023, sopralluogo preventivo; in data 17/04/2023, uff. Tecnico comunica a riformulazione richiesta e pag. diritti; in data 26/04/2023, sopralluogo eseguito e inizio rilievo villino; in data 09/05/2023, pag. diritti per accesso agli atti; in data 09/05/2023, nuova richiesta uff. Tecnico, accesso agli atti; in data 17/05/2023, uff. tecnico comunica "pratiche non trovate" necessita ulteriore approfondimento all'archivio in data 17/05/2023, depositavo Istanza di Proroga; in data 28/06/2023, sollecito l'uff. Tecnico, per la presa visione delle Concessioni richieste; in data 05/07/2023, svolgo presso l'ufficio tecnico la presa visione delle Concessioni/Licenze edilizie intestatarie, l'incaricato comunica di non aver trovato la Concessione Edilizia n. 123/A del 03/01/1977 e 02/02/1977, ma di aver recuperato altre di anni precedenti che consulto; in data 12/08/2023, sollecito all'uff. Tecnico aggiornamenti in merito alla ricerca delle Concessioni non trovate in occasione della prima consultazione; in data 04/09/2023, l'incaricato dell'ufficio tecnico comunica l'impossibilità di recuperare le Concessioni Edilizie (allego risposta al quesito da me posto); in data 05/09/2023, depositavo Istanza di Proroga; in data 25/10/2023, Archivio Notarile richiesta visione Atto Notaio Zanconti; in data 25/10/2023, Agenzia delle Entrate Ispezione Ipotecaria per soggetto e immobile; in data 27/10/2023, previa richiesta ricevevo dal Legale del Procedente i certificati relativi alla Successione; in data 03/11/2023, sopralluogo n.2 per verifica area esterna e rilievo dei fabbricati rurali; in data 06/11/2023, sopralluogo n. 3 per verifica area esterna e rilievo dei prefabbricati-tettoie; in data 08/11/2023, verifica CCIAA Registro Imprese; in data 08/11/2023, richiesta Atto Rinuncia eredità Notaio Ambrosini; in data 08/11/2023, Coldiretti verifica impresa agricola; in data 08/11/2023, recupero da CCIAA Registro Imprese visura; in data 08/11/2023, ricevuta dal Notaio Ambrosini l'Atto di rinuncia; in data 08/11/2023, richiesta appuntamento presa visione buste Catasto; in data in data 08/11/2023, ricevuta dal Notaio Ambrosini l'Atto di rinuncia; in data 08/11/2023, Agenzia del Territorio recupero visure storiche sintetiche; in data 13/11/2023, Archivio Notarile visione Atto Notaio Zanconti; in data 20/11/2023, ritiro Archivio Notarile Atto Notaio Zanconti; in data 23/11/2023, consultazione busta atti cartacei Catasto Fabbricati; in data 24/11/2023, presentazione docfa all'ufficio Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati; in data 29/11/2023, presentazione docfa all'ufficio Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati; in data 01/12/2023, presentazione docfa all'ufficio Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati; in data 05/11/2023, presentazione docfa all'ufficio Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati; in data 06/12/2023, recupero visure storiche agg. Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati; in data 30/12/2024, Agenzia del Territorio recupero visure storiche per immobile; in data 13/01/2025, sopralluogo di verifica; in data 20/01/2025, Agenzia del Territorio Conservatoria recupero ispezione ipotecaria aggiornata;



Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Via Cà Treviglio n. 77

Lotto: 001 - Villino isolato + Capannoni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villino isolato.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Note: Contesto, agricolo, abitazione civile legata all'attività costituita da un piano fuori terra con accesso indipendente, e da un piano interrato collegato da scala esterna e da uno scivolo; le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo modeste; all'unità è abbinato il giardino;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Per avvenuta la presentazione della dichiarazione di successione. Dichiarazione registrata al Volume n. 88888, numero 456484, trascritta a Bergamo in data 03/12/2024 al RP n. 46460, RG. n. 64158, Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di Successione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 \, foglio 5, particella 6357, subalterno 701, scheda catastale si, indirizzo Via Treviglio n. 77, piano S1-T, comune Pontirolo Nuovo, categoria A/7, classe 2, consistenza 6, superficie 178, rendita € 464,81

Derivante da: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 19/05/2019, Rep. n. 3260 del Tribunale di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 15/07/2019 RG n. 36135, RP n. 23897; e successiva presentazione di Dichiarazione registrata al Volume n. 88888, numero 456484, trascritta a Bergamo in data 03/12/2024 al RP n. 46460, RG. n. 64158, Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia di Successione.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessuno

Confini: Villetta, in unico corpo, da nord e est con la proprietà identificata al fg.5 mappale 6357 sub. 702, da sud con strada pubblica, da ovest con mappale 1034. Salvo altri

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

si.

Identificativo corpo: Capannoni.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Note: Contesto, agricolo, serie di fabbricati (Capannoni, tettoie e accessori) ad uso e servizio della ex attività a indirizzo agricolo, di un piano fuori terra; le caratteristiche costruttive e di finitura sono relative all'uso indicato; ai fabbricati rurali è abbinato il terreno circostante; Dal sopralluogo si evidenziano difformità dalla scheda catastale presa di riferimento a seguito dell'esito di indagine presso ufficio tecnico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F



Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Per avvenuta la presentazione della dichiarazione di successione. Dichiarazione registrata al Volume n. 88888, numero 456484, trascritta a Bergamo in data 03/12/2024 al RP n. 46460, RG. n. 64158, Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di Successione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 _____, foglio 5, particella 6357, subalterno 702, scheda catastale si, indirizzo Via Treviglio n. 77, piano T, comune Pontirolo Nuovo, categoria D/7, rendita € 7.380,00

Derivante da: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 19/05/2019, Rep. n. 3260 del Tribunale di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 15/07/2019 RG n. 36135, RP n. 23897; e successiva presentazione di Dichiarazione registrata al Volume n. 88888, numero 456484, trascritta a Bergamo in data 03/12/2024 al RP n. 46460, RG. n. 64158, Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia di Successione.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessuno

Confini: Prefabbricati, in unico corpo, da nord i mappali 1039 e 1041, ad est il mappale 2486, a sud strada e sub. 701, a ovest i mappali 1034, 1036. e 1038. Salvo altri

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

SI.

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

Pontirolo Nuovo è un comune italiano della provincia di Bergamo in Lombardia. Il comune si estende su 11 km². La densità di popolazione è di 449,91 ab./km² sul Comune. Situato nella media pianura bergamasca, a circa 17 chilometri a sud-ovest dal capoluogo orobico, ha un'altitudine media di 155 m s.l.m. Il borgo conta una popolazione residente di 4.983, in aumento, suddivisa in 2.511 maschi e 2.472 con una densità pari a 449,32 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Pontirolo Nuovo dal 1971 sono aumentati di 1.583 abitanti pari al 46,56% Localizzazione sulla mappa di Pontirolo Nuovo - Latitudine: 45°34'8"N - Longitudine: 9°34'12"E L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata pianura. Come arrivare a Pontirolo Autostrada: Autostrada A4 Torino – Milano – Venezia Da Venezia, uscita: Capriate Direzione Trezzo d'Adda Da Milano, uscita: Trezzo d'Adda Direzione Treviglio Da Bergamo statale SS40 Via Treno: Da Milano e da Bergamo Gestito da Trenord e Bergamo Trasporti, per Milano a Pontirolo Nuovo il servizio parte da Milano Centrale e arriva a Pontirolo Nuovo. Per gli orari consulta il sito Trenitalia in Aereo: Aeroporto di Milano Orio al Serio, vai al sito in Autobus: giornaliero linea Trezzo Treviglio linea T10

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Servizi al dettaglio nel vicinato (adeguata sufficientemente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Villaggio Crespi a Trezzo D'Adda dal 1995 patrimonio mondiale della cultura.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, costruita nel XIX secolo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio 21 Km, Casello autostradale A4 di Capriate 13 Km, Stazione di Calusco d'Adda 7,5 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Villino isolato**

Villino isolato con giardino di pertinenza. Composto al piano interrato: da un locale riscaldato taverna di



mq. 55,80, (ad uso soggiorno/pranzo, completo di piano cottura, tavolo da pranzo, stileria, salotto, stufa), da un ripostiglio di mq. 7,70, un bagno di mq. 7,90, per una altezza h. interpiano m. 2,40, ai locali si accede da rampa posta sul fronte nord, mentre una scala esterna, lato sud, collega il piano terra; al piano terra, con ingresso indipendente si trova l'abitazione principale, composta da: disimpegno di mq. 7,25, una cucina di mq. 8,00 (su), un soggiorno di mq. 19,15, un bagno di mq. 5,80, due camere rispettivamente di mq. 13,55 la matrimoniale, di mq. 12,20 la singola, per una altezza media interna di m. 3,00 (in colmo m. 3,40 in gronda interna m. 2,80); completano la proprietà, marciapiede perimetrale di circa mq. 45,00, camminamenti pavimentati di circa mq. 20,00 ed un giardino pertinenziale di circa mq. 970,00. Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 160,00 (80+80) a cui aggiungere la quota dei camminamenti, rampa, marciapiedi, scala e giardino. Per approfondimento si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **1.214,00**

E' posto al piano: s1-t

L'edificio è stato costruito nel: 1955 e 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 77; 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. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, nel sopralluogo del gennaio 2025 il CTU conferma: il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il villino fu edificato in varie fasi la prima è datata anno 1955, successivo ampliamento nell'anno 1961 ed in ultimo nel 1977 (quest'ultima pratica edilizia/concessione edilizia n. 137 e 123/a non trovate; titolo citato nell'Atto Notarile del Notaio Alberto Pezzoli Rep. n. 23031);

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: non rielvata
<i>Solai</i>	tipologia: Laterocemento condizioni: non rilevato
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: non rilevate
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: vetri doppi al piano interrato serramenti in ferro semplici, tranne la porta d'ingresso.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: non verificata
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: Spessore muri perimetrali cm. 25/30
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone Note: Bagno e cucina del piano terra in gres porcellanato cm.



	20x35 Al piano interrato pavimentazione in calcestruzzo liscio; nel bagno e nel ripostiglio in klinker cm. 7,5x15; rivestimento del bagno in gres porcellanato cm. 15x15
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti Note: Bagno e cucina
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: porfido condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non rilevato
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : non effettuata condizioni: non rilevata conformità: da verificare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: non rilevata conformità: non fornito Riferito limitatamente a: Piano terra
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non fornito Riferito limitatamente a: Piano terra Note: Piano interrato stufa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non fornita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	non fornita
Condizionamento e climatizzazione:	



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
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



Inquadramento



Prospetto principale





Soggiorno

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **Capannoni**

Fabbricati rurali. Si prende come riferimento le planimetrie catastali aggiornate, indicando le funzioni rilevate e riportate per un migliore inquadramento, considerato che l'attività agricola, risulta inattiva, (vedi Visura Registro Imprese). Piano terra: magazzino superficie complessiva pari a mq. 78,75, capannone principale adibito a ricovero mezzi e attrezzature di mq. 454,30, altezza sotto trave m. 4,50; ex tettoia per ricovero animali ora adibita a ricovero mezzi e attrezzature di mq. 257,30, altezza sotto trave h. interpiano m. 4,00; da una tettoia di circa mq. 30,00; da un terzo locale coperto e chiuso per due lati adibito a ricovero a macchine e attrezzature di mq. 194,00; staccati da questi corpi si trova un quarto ricovero chiuso per due lati e coperto di mq. 210,10 e un ultima tettoia di mq. 84,00; Infine sono da aggiungere dei locali accessori, un pollaio di superficie calpestabile di mq. 12,85, un deposito di mq. 10,00, ex bagno ora ripostiglio/officina aperto di mq. 10,50 ed una ex sala frigo ora ripostiglio di mq. 15,25; completano la proprietà, piazzali, e terreno affrancato terreno di circa mq. 4.400. Il lotto mappale 532 si estende per una superficie di circa mq. 5.400,00; Per approfondimento si veda allegato grafico. NB. Tutti i fabbricati rurali hanno la copertura in eternit.

Superficie complessiva di circa mq **5.375,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 77; ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, confermato anche dal sopralluogo del gennaio 2025, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

I prefabbricati furono edificati in vari periodi a partire dall'anno 1966, nel 1968 ed in ultimo nel 1977 (quest'ultima pratica edilizia/concessione edilizia n. 137 e 123/a non trovate; titolo citato nell'Atto Notarile del Notaio Alberto Pezzoli Rep. n. 23031);

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegoli condizioni: non rielvata Riferito limitatamente a: Capannone principale
Solai	tipologia: prefabbricati

	condizioni: non rilevato Riferito limitatamente a: Capannone principale
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: non rilevato Riferito limitatamente a: Capannone principale
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: onduline in eternit coibentazione: inesistente condizioni: non verificata
<i>Pareti esterne</i>	materiale: prisme rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Note: Spessore muri perimetrali cm. 20
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Capannone principale
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : non effettuata condizioni: non rilevata conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non fornita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<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





Ricovero



Ricovero



Depositi



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Numero pratica: Pratica edilizia n. 75

Intestazione: ia

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/1955 al n. di prot. 75

Rilascio in data 12/05/1955 al n. di prot. 75

Abitabilità/agibilità in data 15/05/1956 al n. di prot. 75/956

Dati precedenti relativi ai corpi: Villino isolato

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Numero pratica: Reg. Costr. n. sn

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/1961 al n. di prot. sn

Rilascio in data 13/12/1961 al n. di prot. sn

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità per ampliamento di due locali non trovata Riferimento Atto di Compravendita redatto dal Notaio avv. Alberto Pezzoli in data 11/03/1986 nel quale Guarnerio Pietro acquistava abitazione identificata al NCEU fg. 5 mappale 5031 sub. 2-3, sub. 1 bene comune non censibile; riporta: fabbricati costruiti con Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 1037, Prot. n. 1213 e Concessione Edilizia n. 123/A rilasciate rispettivamente in data 03/01/1977 e 02/02/1977. Quest'ultime da ricerca svolta presso ufficio tecnico del Comune non hanno avuto esito (non trovate).

Dati precedenti relativi ai corpi: Villino isolato

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Numero pratica: Richiesta di Licenza n. 460/66

Intestazione

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di una stalla con portico e fienile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/06/1966 al n. di prot. 460/66

Rilascio in data 09/09/1966 al n. di prot. 460

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannoni

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Numero pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia n. 562/68

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di una stalla per ricovero bovini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/03/1968 al n. di prot. 562 Reg. Costr.

Rilascio in data 29/03/1968 al n. di prot. 562

NOTE: Riferimento Atto di Compravendita redatto dal Notaio avv. Alberto Pezzoli in data 11/03/1986 nel quale Guarnerio Pietro acquistava stalla, locale di raccolta, tettoia identificate al NCEU al fg. 5 mappale 5032 sub. 2-3, sub. 1 bene comune non censibile, riporta: fabbricati costruiti con Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 1037, Prot. n. 1213 e Concessione Edilizia n. 123/A rilasciate rispettivamente in data 03/01/1977 e 02/02/1977. Quest'ultime da ricerca svolta presso ufficio tecnico del Comune non hanno avuto esito (non trovate). Dal sopralluogo si è riscontrata la presenza di fabbricati rurali non descritti nell'Atto di provenienza.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannoni



Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Numero pratica: Licenza n. 833

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova Costruzione stalla per allevamento bovini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1973 al n. di prot. 833

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannoni

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villino isolato.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano interrato difformità finestre lato est. Raffronto con scheda catastale anno 2004; Non avendo trovato le recenti concessioni la base rimane la catastale. Il CTU ha provveduto all'aggiornamento dicembre 2023.

Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche+diritti	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Maggior onere per intervento decreto Salva casa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il CTU ha esperito il rilievo basandosi sulle planimetrie catastali anno 2004; riscontrando alcune difformità e procedendo ad aggiornare allo stato dei luoghi; Per le pratiche edilizie richieste all'ufficio tecnico, la ricerca ha trovato pratiche intestate antecedenti al 1/09/1967, e non risultano aggiornate alla situazione consolidata, il CTU in assenza di titoli allega il parere dell'ufficio tecnico, che riporto: "Buongiorno, purtroppo non siamo ancora riusciti a trovare le concessioni mancanti. La responsabile del servizio Geom. Rota non rilascia dichiarazioni di merito, comunque, mi ha riferito che può acquisire come stato di fatto le ultime schede catastali approvate." preciso antecedenti all'ultimo aggiornamento eseguito dicembre 2023. L'edificio fu costruito come abitazione del coltivatore diretto connesso all'attività agricola. (dal 1977 gli oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione non sono dovuti)

Note generali: Superficie camera matrimoniale inferiore a mq. 14 secondo RLI.

Identificativo corpo: Capannoni.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano terra nuove aperture. Raffronto con scheda catastale anno 2004; Non avendo trovato le recenti concessioni la base rimane la catastale che il CTU ha aggiornato.

Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria/Scia in Sanatoria/PdC

Descrizione delle opere da aggiornare: Locale ripostiglio 1 apertura; capannone principale aperture fronte nord; magazzino apertura;

Oneri di regolarizzazione	
Cila/Scia in Sanatoria+diritti amministrativi e spese tecniche	€ 8.500,00
Totale oneri: € 8.500,00	

Note: Per Maggior onere intervenuto D.L. 69/2024

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il CTU ha esperito il rilievo basandosi sulle planimetrie catastali anno 2004; aggiornate allo stato dei luoghi; Per le pratiche edilizie trovate non sono conformi ai luoghi, dalla ricerca non sono state trovate le concessioni ci-



tate nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio avv. A. Pezzoli del 11/03/1986 Rep. n. 23031; il CTU in assenza di titoli allega il parere dell'ufficio tecnico, che riporto: "... , purtroppo non siamo ancora riusciti a trovare le concessioni mancanti. La responsabile del servizio Geom. Rota non rilascia dichiarazioni di merito, comunque, mi ha riferito che può acquisire come sdf le ultime schede catastali approvate." Precisazione riferimento alle schede catastali prima dell'aggiornamento del dicembre 2023. Il CTU ha visionato le "buste" catasto allegate dell'anno 1986, si evidenziano i fabbricati attuali all'anno della compravendita (Atto Notaio Pezzoli), si desume che tra il 1986 e il 2004 i fabbricati rurali sono stati completati dai seguenti nuovi corpi indicati nella presente relazione (e rappresentati dall'elaborato grafico allegato n. 2): corpo ricovero macchine attrezzature 2, tettoia1, magazzino, ricovero macchine attrezzature 4, tettoia 2 e accessori vari lato est. L'acquirente dovrà valutare e prendere contatto con Ufficio Tecnico per concordare l'eventuale sanatoria dei fabbricati rurali (considerando all'epoca delle richieste concessorie esenti degli oneri essendo legate all'attività agricola).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villino isolato.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24/01/2012;
Zona omogenea:	Componenti del paesaggio agrario e naturale zone E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36/47 Ambiti E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	NTA art. 43 e 44 permettono una tantum aumento del 20% della spl autorizzata al momento dell'approvazione del PGT
Altro:	La stima non prevede la quantificazione della "una tantum".
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Per ragioni legate all'impossibilità di trovare le concessioni di autorizzazione dello stato attuale.

Identificativo corpo: Capannoni.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24/01/2012;
Zona omogenea:	Componenti del paesaggio agrario e naturale zone E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36/47 Ambiti E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	NTA art. 43 e 44 permettono una tantum aumento del 20% della spl autorizzata al momento dell'approvazione del PGT
Altro:	La stima non prevede la quantificazione della "una tantum".
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Per ragioni legate all'impossibilità di trovare le concessioni di autorizzazione.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villino isolato.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

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

Identificativo corpo: Capannoni.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cà Treviglio n. 77

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: () o 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 12/07/2019.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberto Pezzoli, in data 11/03/1986, ai nn. 23031/4591; trascritto a Ufficio del Territorio di Bergamo, in data 05/04/1986, ai nn. 9784/6929.

Note: La successione PRESENTATA.

Titolare/Proprietario:

presentazione dichiaraz

456484/Volume 88888; trascritto a Bergamo, in data 03/12/2024, ai nn. 64158/46460.

Note: Dichiarazione di SUCCESSIONE EX LEGE di () del 03/01/2017 Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 88888 n. 456484 registrato in data 30/10/2024 - I trascrizione n. 46460.1/2024 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/12/2024, trascritta a Bergamo in data 03/12/2024 al RP n. 46460, RG. n. 64158.

Titolare/Proprietario: () l/1 dal 12/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successivamente presentata il 30/10/24 - a rogito di Cancelliere del Tribunale di Bergamo, in data 12/07/2019, ai nn. 6260; trascritto a Bergamo, in data 15/07/2019, ai nn. 36135/23897.

Note: Dichiarazione di SUCCESSIONE con beneficio di inventario. Il CTU non rileva la trascrizione della relativa de-



nuncia di successione a seguito del decesso di Guarnerio Pietro il 03/01/2017. Risultano trascritte le sole rinunce all'eredità, manca la voltura catastale e la dichiarazione fiscale della Successione.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Villino isolato

Titolare/Proprietario: () o 1/1 proprietario/i ante ventennio al 12/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberto Pezzoli, in data 11/03/1986, ai nn. 23031/4591; trascritto a Ufficio del Territorio di Bergamo, in data 05/04/1986, ai nn. 9784/6929.

Note: La successione Presentata.

Titolare/Proprietario: () 1/1 dal 12/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di presentazione dichiarazione di successione - a rogito di Amministratore di Sostegno, in data 27/11/2024, ai nn. 456484/Volume 88888; trascritto a Bergamo, in data 03/12/2024, ai nn. 64158/46460.

Note: Dichiarazione di SUCCESSIONE EX LEGE () del 03/01/2017 Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 88888 n. 456484 registrato in data 30/10/2024 - Trascrizione n. 46460.1/2024 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/12/2024, trascritta a Bergamo in data 03/12/2024 al RP n. 46460, RG. n. 64158.

Titolare/Proprietario: () 1/1 dal 12/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successivamente presentata il 30/10/24 - a rogito di Cancelliere del Tribunale di Bergamo, in data 12/07/2019, ai nn. 6260; trascritto a Bergamo, in data 15/07/2019, ai nn. 36135/23897.

Note: Dichiarazione di SUCCESSIONE con beneficio di inventario. Il CTU non rileva la trascrizione della relativa denuncia di successione a seguito del decesso di () o il 03/01/2017. Risultano trascritte le sole rinunce all'eredità, manca la voltura catastale e la dichiarazione fiscale della Successione.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannoni

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

con-
taio

Catri Raffaele in data 27/09/2013 ai nn. 646849/42952; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38198/6251; Importo ipoteca: € 169000,00; Importo capitale: € 130000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

o
to

E&D in data 06/04/2022 ai nn. 2794 iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/05/2022 ai nn. 29321/19331.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villino isolato

- Iscrizione di ipoteca:

Catri Raffaele in data 27/09/2013 ai nn. 646849/42952; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38198/6251; Importo ipoteca: € 169000,00; Importo capitale: € 130000,00.



- **Trascrizione pregiudizievole:**

06/04/2022 ai nn. 2794 iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/05/2022 ai nn. 29321/19331.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannoni

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: Villino isolato

Abitazione in villini [A7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77

Dalle verifiche non emergono gravami

Identificativo corpo: Capannoni

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77

Dalle verifiche non emergono gravami

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Villino isolato

Abitazione in villini [A7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77

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: NO.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Capannoni

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77

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: NO.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: Villino isolato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano interrato accessori s1	sup lorda di pavimento	80,00	0,70	56,00
Piano terra	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Giardino	sup lorda di pavimento	890,00	0,02	17,80
Marciapiedi	sup lorda di pavimento	84,00	0,10	8,40
Giardino	sup lorda di pavimento	80,00	0,10	8,00
		1.214,00		170,20

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Pontirolo Nuovo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 920

Accessori:

Villino isolato 1. parti comuni	Posto al piano interrato/terra Composto da rampa/marciapiedi/intercapedini Destinazione urbanistica: agricola Valore a corpo: € 500
------------------------------------	--

Identificativo corpo: Capannoni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone principale	sup lorda di pavimento	454,00	0,33	149,82
Ricovero attrezzature 1	sup lorda di pavimento	257,00	0,25	64,25



Tettoia 1	sup lorda di pavi- mento	30,00	0,10	3,00
Magazzino	sup lorda di pavi- mento	79,00	0,50	39,50
Ricovero attrez- zature 2	sup lorda di pavi- mento	194,00	0,25	48,50
Ricovero attrez- zature 4	sup lorda di pavi- mento	210,00	0,25	52,50
Tettoia 2	sup lorda di pavi- mento	84,00	0,10	8,40
Piazzale	sup lorda di pavi- mento	217,00	0,01	2,17
Terreno	sup lorda di pavi- mento	3.780,00	0,01	37,80
Ripostiglio 1	sup lorda di pavi- mento	16,00	0,25	4,00
Ripostiglio 2 e de- posito	sup lorda di pavi- mento	20,00	0,10	2,00
Pollaio	sup lorda di pavi- mento	13,00	0,02	0,26
Recinto	sup lorda di pavi- mento	21,00	0,01	0,21
		5.375,00		412,41

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: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Pontirolo Nuovo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 570

Accessori:

Capannoni 1. parti comuni	Posto al piano terra Composto da marciapiedi-piazzali/parti comuni Destinazione urbanistica: agricola Valore a corpo: € 1500
------------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Villino isolato

Abitazione in villini [A7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Capannoni

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore è quello sintetico e con procedimento di stima in base al valore di mercato per stima comparativa;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pontirolo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 28 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2022, immobili residenziali (il CTU SPOSTA L'IMMOBILE NELLA FASCIA semi recenti) valore minimo e massimo in €/mq 500,00/800,00, in funzione: della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.

Listino aggiornato edizione n. 30 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2024, immobili residenziali (il CTU individua la fascia correlata in "21-50" anni) valore minimo e massimo in €/mq 600,00/800,00, in funzione: della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quotazioni immobiliari, primo semestre 2023, per unità residenziali abitazioni, tipologia abitazione civile, fascia extraurbana, stato di conservazione normale, valori di parametro min/max, €/mq 830,00/920,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quotazioni immobiliari, primo semestre 2024, per unità residenziali abitazioni, tipologia abitazione civile, fascia extraurbana, stato di conservazione normale, valori di parametro min/max, €/mq 830,00/920,00. Confermati.

Valori di riferimento per capannoni (Listino edizione n. 28 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2022, immobili d'azienda) valore minimo e massimo in €/mq 300,00/500,00, per Provincia a interesse commerciale ordinario.

Valori di riferimento per capannoni (Listino edizione n. 30 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2024, immobili d'azienda) valore minimo e massimo in €/mq 350,00/500,00, per Provincia a interesse commerciale ordinario.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), primo semestre 2023, quotazioni immobiliari per tipologia capannoni tipici (in zona extraurbana) destinazione produttiva, stato di conservazione normale, valori di parametro min/max, €/mq 350,00/570,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), primo semestre 2024, quotazioni immobiliari per tipologia capannoni tipici (in zona extraurbana) destinazione produttiva, stato di conservazione normale, valori di parametro min/max, €/mq 350,00/570,00. confermati



;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerate le caratteristiche del fabbricato RESIDENZIALE si prende come prezzo il valore minimo del Listino di Bergamo edizione n. 28 (l'edizione n. 30 produce un valore minimo AUMENTO DEL 20%, e medio maggiore), il CTU recepisce ed adegua il valore minimo del 2024, sopraccitato, considerando: la vetustà dei materiali, la zona agricola, la destinazione e previsione del PGT ambito agricolo, la provenienza (costruzioni edificate da imprenditore agricolo), APPLICANDO un coefficiente riduttivo del 10% (valore ponderato con la vetustà intrinseca della costruzione), deducendo ai seguenti valori le spese tecniche ed accessorie di adeguamento stimate: confermati per la casa civile €/mq 540 e riduzioni; Per i fabbricati rurali, (si recepisce l'aumento applicando un coeff. riduttivo), capannone €/mq 315 di base (e riduzioni); tettoie e accessori si applicano i coefficienti riduttivi al parametro di base. I valori sono adeguati allo stato manutentivo, al decoro e cura, al contesto del compendio, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Pontirolo Nuovo; andamento aggiornato a dicembre 2024;

Il CTU evidenzia l'aumento dei valori per il residenziale nell'anno 2024, (giustificando dunque l'aumento di riferimento al valore di quotazione del lotto), in appendice i valori del 2023.

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Pontirolo Nuovo, di riferimento per l'andamento del mercato, a Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.190 al metro quadro, con un aumento del 2,59% rispetto a Dicembre 2023 (1.160 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pontirolo Nuovo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 1.230 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.050 al metro quadro.

A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,88 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 2,31% rispetto a Dicembre 2023 (€ 9,09 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pontirolo Nuovo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 10,14 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,73 al mese per metro quadro. A Dicembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pontirolo Nuovo è stato di € 1.190 al metro quadro, rispetto ai € 1.645 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pontirolo Nuovo è stato di € 8,88 mensili al metro quadro, rispetto ai € 10,72 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare.it)

Si riporta la previsione dell'anno 2023

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Pontirolo Nuovo, di riferimento per l'andamento del mercato, a Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.129 al metro quadro, con una diminuzione del 2,67% rispetto a Settembre 2022 (1.160 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pontirolo Nuovo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 1.206 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.057 al metro quadro.

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,74 al mese per metro quadro, con un aumento del 7,15% rispetto a Settembre 2022 (€ 6,29 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pontirolo Nuovo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di € 8,38 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato a Settembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,29 al mese per metro quadro. A Agosto 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pontirolo Nuovo è stato di € 1.129 al metro quadro, rispetto ai € 1.490 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pontirolo Nuovo è stato di € 6,74 mensili al metro quadro, rispetto ai € 9,42 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare.it)

.

.

12.3 Valutazione corpi:



**Villino isolato. Abitazione in villini [A7] con annesso parti comuni
Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.312,60.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio. Da Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato accessori s1	56,00	€ 540,00	€ 30.240,00
Piano terra	80,00	€ 540,00	€ 43.200,00
Giardino	17,80	€ 540,00	€ 9.612,00
Marciapiedi	8,40	€ 540,00	€ 4.536,00
Giardino	8,00	€ 540,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.908,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto detrazione del 5.00%			€ -4.595,40
Valore corpo			€ 87.312,60
Valore accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 87.812,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.812,60

**Capannoni. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso parti comuni
Pontirolo Nuovo (BG), Via Cà Treviglio n. 77**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.380,50.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio. Da Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone principale	149,82	€ 315,00	€ 47.193,30
Ricovero attrezzature 1	64,25	€ 315,00	€ 20.238,75
Tettoia 1	3,00	€ 315,00	€ 945,00
Magazzino	39,50	€ 315,00	€ 12.442,50
Ricovero attrezzature 2	48,50	€ 315,00	€ 15.277,50
Ricovero attrezzature 4	52,50	€ 315,00	€ 16.537,50
Tettoia 2	8,40	€ 315,00	€ 2.646,00
Piazzale	2,17	€ 315,00	€ 683,55
Terreno	37,80	€ 315,00	€ 11.907,00
Ripostiglio 1	4,00	€ 315,00	€ 1.260,00
Ripostiglio 2 e deposito	2,00	€ 315,00	€ 630,00
Pollaio	0,26	€ 315,00	€ 81,90
Recinto	0,21	€ 315,00	€ 66,15
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.909,15



degrado detrazione del 15.00%	€ -19.486,37
stato manutentivo e contesto detrazione del 10.00%	€ -11.042,28
Valore corpo	€ 99.380,50
Valore accessori	€ 1.500,00
Valore complessivo intero	€ 100.880,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.880,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villino isolato	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso parti co- muni	170,20	€ 87.812,60	€ 87.812,60
Capannoni	Fabbricati costru- iti per esigenze industriali [D7] con annesso parti comuni	412,41	€ 100.880,50	€ 100.880,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 28.303,96
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 149.389,13
Valore diritto e quota	€ 149.389,13

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.389,13
---	---------------------

Allegati

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Schede e Visure precedenti, Docfa, Volturazione, Visure agg.;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo;
- 4) Ispezioni Ipotecarie.; Atti; Visure CCIAA, Isp. Ip. aggiornata;
- 5) OMI prec./agg.; Valore Listino prec./agg.; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica aggiornata;

20-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Invernizzi

