

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 537/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 3283343423
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in Ponte San Pietro (BG)
Località Villaggio S. Maria
Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A	9
Corpo: B	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: A	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima.....	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adeguaamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 04-02-2026

Data giuramento: 06-02-2026

Data sopralluoghi: 27-02-2026 e 13-03-2026

Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comune di Ponte San Pietro: 27-02-2026

Consultazione con Tecnici U.T Comune di Ponte San Pietro: 03-04-2026

Beni in Ponte San Pietro (BG)
Località. Villaggio S. Maria
Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1,
sez. urb. LO, foglio 5, particella 2272, subalterno 8, scheda catastale 130712 del 10/05/2001, indirizzo Via Carlo Alberto Dalla Chiesa,snc, scala /, interno /, piano T-1, comune Ponte San Pietro (BG), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 42 mq (37 mq escluso aree scoperte), rendita € 225,95

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Nord in senso orario: mappale 739, alloggio di cui al mapp. 2272/9, camminamento comune di cui al mapp. 2272/1, Via Milano.

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

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà 1/1,
foglio sez. urb. LO 5, particella 2272, subalterno 20, scheda catastale 130712 del 10/05/2001, indirizzo Via Carlo Alberto Dalla Chiesa,snc, scala /, interno /, piano S1, comune Ponte San Pietro (BG), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 57,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Ovest in senso orario: terrapieno, scale comuni di cui al mapp. 2272/1, corsello comune di cui al mapp. 2272/1, box di terzi di cui al mapp. 2272/19.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km , 5 min), Chiesa parrocchiale (0,9 Km , 3 min), Scuola dell'infanzia (0,75 Km , 3 min), Scuola primaria (0,5 Km , 2 min), Scuola secondaria di I grado (2,8 Km , 5 min), Scuola secondaria di II grado "Mairone da Ponte" (a Presezzo) (1 Km , 3 min), Scuola secondaria di II grado "Betty Ambiveri" (a Presezzo) (1,1 Km , 3 min), Policlinico (1,3 Km , 4 min), Farmacia (0,95 Km , 3 min), Ufficio postale (1,4 Km , 5 min), Supermercato (1 Km , 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Isolotto del Brembo.

Attrazioni storiche: Basilica di S. Pietro e Paolo (IX sec.), Chiesa di S. Pietro e Paolo (XX sec.), Villa Mapelli Mozzi, Stall Lonc, Museo dello smalto.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) (13,3 Km, 15 min), Autostrada A4 - casello di Dalmine (10,9 Km, 12 min), Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro (1 Km, 3 min), Autobus linee (urbane di Bergamo 8 e 10) (0,75 Km, 2 min), SS 342 Briantea (1,4 Km, 3 min), SS 470 della val Brembana (2,9 Km, 8 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio è dotato di ampia area esterna di proprietà esclusiva adibita a giardino lungo tre lati, dalla quale, dopo essere transitati su di un camminamento comune si accede all'abitazione. L'appartamento si sviluppa su due piani:

- al piano terra: zona giorno con angolo cottura, antibagno e bagno, nonché scala a giorno per accesso al piano superior;
- al piano primo: ballatoio e sottotetto non abitabile (ma attualmente adibito a camera).

Superficie complessiva di circa mq **199,00**

E' posto ai piani terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: villino 5 ed ha un'altezza utile interna variabile a seconda dei locali (vedasi successivo punto 5)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura

tipologia: a falde

materiale: legno

condizioni: buone

Fondazioni

tipologia: travi continue rovesce e plinti

materiale: c.a.

condizioni: buone

Scale

tipologia: a rampa unica

materiale: ferro e legno

ubicazione: interna

servoscala: assente

condizioni: buone

Solai

tipologia: legno

condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: c.a.
condizioni: **buone**
materiale: acciaio
condizioni: **buone**

*Travi***Componenti edilizie e costruttive***Cancello*

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola, doppia e tripla a battente**
materiale: **legno con vetrocamera**
protezione: **scuri**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente/scorrevole**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in laterizio**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati**
coibentazione: **polistirene espanso**
rivestimento: **intonaco**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **quadrotti in cls**
condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato**
condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **Doghe in legno a vista**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno**
materiale: **piastrelle**
condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna**
condizioni: **buone**

Impianti*Antenna collettiva*

tipologia: **rettilinea e parabolica**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **elettrico**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **ventilatori**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata**
rete di smaltimento: **tubi in PVC**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **sufficiente**
condizioni: **buone**

Gas

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
condizioni: **buone**

Idrico

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone**

Telefonico

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: autonomo
 alimentazione: metano
 rete di distribuzione: tubi in rame
 diffusori: termosifoni in alluminio
 condizioni: buone
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico SI
 Epoca di realizzazione/adequamento 2001
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI
 Tipologia di impianto autonomo
 Stato impianto normale
 Potenza nominale 20000Kcal/h
 Epoca di realizzazione/adequamento 2001
 Esiste la dichiarazione di conformità SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione SI
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO
 Note split

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

Il box risulta realizzato sotto l'area esterna esclusiva dell'alloggio di cui al mapp. 2272/7, è accessibile attraverso cancello carrale, rampa e corsello comune.

Superficie complessiva di circa mq **17,94**

E' posto al piano primo interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2001

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali**

Copertura

tipologia: piana
 materiale: c.a.
 condizioni: buone

Fondazioni

tipologia: travi continue rovesce e plinti
 materiale: c.a.

Solai

condizioni: buone
 tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles
 completato in opera

Strutture verticali

condizioni: buone
 materiale: c.a.

Travi

condizioni: buone
 materiale: c.a.
 condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Manto di copertura

materiale: quadrotti in cls
 coibentazione: assente
 condizioni: buone
 materiale: c.a.
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: assente
 condizioni: buone

Pareti esterne

Pavim. Interna

materiale: battuto di cemento

condizioni: buone

Plafoni

materiale: lastre predalles a vista

condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: basculante

materiale: lamiera zincata

accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico

tipologia: a vista

tensione: 220V

condizioni: buone

conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico

SI

Epoca di realizzazione/adeguamento

2001

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo economico [A3]****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

siti in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Numero pratica: 6/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Nuova costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/11/1999 al n. di prot. 17971

Rilascio in data 24/02/2000 al n. di prot. 17971

Abitabilità/agibilità in data 07/08/2001 al n. di prot. 11423/18075

Numero pratica: 66/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: Opere di corredo

Presentazione in data 05/05/0200 al n. di prot. 9683

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]**

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

A seguito del sopralluogo sono state individuate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

- l'altezza interna in gronda del sottotetto (agibile ma non abitabile) é pari a circa 1,93 mt anziché 1,80 mt;
- l'altezza interna al colmo del sottotetto (agibile ma non abitabile) é pari a circa 2,20 mt anziché 2,11 mt;

Le difformità risultano sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione

Oblazione, diritti di segreteria, professionista

€ 2.000,00

Totale oneri: € 2.000,00Per quanto sopra indicato si dichiara la NON conformità edilizia.

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

siti in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - Componente Geologica: D.C.C. n°32 del 17/06/2021, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°7 del 16/02/2022; DP - Documento di Piano, PS - Piano dei Servizi, PR - Piano delle Regole: D.C.C. n°20 del 28/04/2022, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°5 del 01/02/2023
Ambito:	Sistema Urbanistico Residenziale - Ambiti residenziali di consolidamento di cui all'art. 13.4 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

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

Note: si precisa che le altezze variano a seconda dei locali e dei punti di essi, come segue: l'ingresso/zona giorno va da 3,50 mt circa a 4,40 mt circa, l'angolo cottura, l'antibagno ed il bagno è pari a circa 2,40 mt, il ballatoio va da 1,96 mt circa a 2,20 mt circa, mentre il sottotetto va da 1,93 mt circa a 2,20 mt circa.

Identificativo corpo: B -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

-

proprietari ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà dal
08/06/2001 al 15/12/2008, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in
 _____, in data _____, al n. _____ e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

- _____ proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 15/12/2008 al 27/10/2011, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in _____, in data _____, ai nn. _____ e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

Rispetto al succitato atto è presente annotazione di quietanza liberatoria in data _____, a firma di dott. _____, notaio in _____ ai nn. _____ e trascritta a _____ in data _____ ai nn. _____.

- _____ proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 27/10/2011 al 14/07/2016 in forza di atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in _____, in data _____, ai nn. _____ e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

- _____ proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 14/07/2016 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in _____, in data _____, ai nn. _____ e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

derivante da mutuo fondiario a rogito di dott. _____, notaio in _____ in data _____ ai nn. _____, iscritta a _____ in data _____ ai nn. _____.
Importo ipoteca: € 160.500,00; Importo capitale: € 107.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

derivante da mutuo fondiario, a rogito di _____ in data _____ al n. _____ e trascritto a _____, in data _____ ai nn. _____.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

siti in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: 893,42.

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: 2.250,69 €

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 85,80 in forza di atto del 08/01/2001 a firma di dott. Francesco Mannarella, notaio in Bergamo ai nn. 24179/12004.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, solo al piano terra / sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- atto d'impegno in data _____ a firma di dott. _____, notaio in _____ ai nn. _____, registrato a _____ al n. _____ serie _____ ed ivi trascritto in data _____ ai numeri _____, in forza del quale veniva costituito a favore del comune di Ponte San Pietro vincolo di inedificabilità e di asservimento volumetrico, oltre il volume massimo fuori terra consentito di mc. 1862,20.

- la servitu di elettrodotto ad alta tensione a favore della società _____ con sede in _____, costituita con atto per notaio _____ in data _____ rep. n. _____, debitamente registrato e trascritto a _____ il _____ ai n.ri _____.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio p.t.	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Ballatoio/sottotetto	sup lorda di pavimento	24,00	0,70	16,80
Area esterna esclusiva fino a 59 mq	sup lorda di pavimento	59,00	0,10	5,90
Area esterna esclusiva oltre i 59 mq	sup lorda di pavimento	81,00	0,02	1,62
		199,00		59,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II sem. 2025

Zona: Ponte San Pietro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,94	1,00	17,94
		17,94		17,94

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II sem. 2025

Zona: Ponte San Pietro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 730

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Occupato dal debitore.

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

Occupato dal debitore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso deve essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Ponte San Pietro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati sito A.E..

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p.t.	35,00	€ 1.000,00	€ 35.000,00
ballatoio/sottotetto	16,80	€ 1.000,00	€ 16.800,00
Area esterna esclusiva fino a 59 mq	5,90	€ 1.000,00	€ 5.900,00
Area esterna esclusiva oltre i 59 mq	1,62	€ 1.000,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.320,00

Valore Finale € 59.320,00

Valore corpo	€ 59.320,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.320,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Ponte S. Pietro (BG), Loc. Villaggio S. Maria, Via Gen. C. A. Dalla Chiesa,6

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,94	€ 700,00	€ 12.558,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.558,00

Valore Finale € 12.558,00

Valore corpo	€ 12.558,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.558,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.558,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	59,32	€ 59.320,00	€ 59.320,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,94	€ 12.558,00	€ 12.558,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita:	€ 10.781,70
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.250,69
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 56.845,61
Valore diritto e quota	€ 56.845,61

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.845,61
---	-------------

07-04-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Estratto mappa part. 2272;
- 3 - Elaborato planimetrico: dimostrazione grafica subalterni part. 2272;
- 3 - Scheda catastale alloggio part. 2272/8;
- 4 - Scheda catastale box part. 2272/20.