

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 736/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi  
**Codice fiscale:** GZZGMR54L27D490K  
**Partita IVA:** 01773830169  
**Studio in:** Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda  
**Telefono:** 0363 701298  
**Fax:** 0363 701298  
**Email:** info@studioagazzi.net  
**Pec:** gianmario.agazzi@ingpec.eu

---

Beni in **Arcene (BG)**  
Località/Frazione  
via Giacomo Leopardi snc

**INDICE**

**Lotto: 001**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-06-2023 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi

**Data nomina:** 23-02-2023

**Data giuramento:** 24-02-2023

**Data sopralluogo:** 11-03-2023

Beni in **Arcene (BG)**  
via Giacomo Leopardi snc

## Lotto: 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040, via Giacomo Leopardi snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: ENTE PUBBLICO

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: COMUNE DI ARCENE(BG). , sezione censuaria A365, foglio 9, particella 3396, qualità sem.arb.irr., classe 1, superficie catastale 1230 mq, reddito dominicale: € 10,80, reddito agrario: € 10,80

Derivante da: Titolo esecutivo :contratto di mutuo fondiario stipulato tra la Cassa Rurale\_BCC di Treviglio sc e la Cooperativa Edilizia Sebina Soc.Coop. in data 13/09/2007 di originari euro 3.000.000,00 , munito di formula esecutiva apposta in data 10.10.2007, rimasto inadempito da parte della stessa mutuataria. Garanzia reale :a garanzia del suddetto mutuo è stata iscritta ipoteca volontaria in data 22/09/2007 di euro 4.950.000,00, di cui euro 3.300.000,00 per capitale a favore di CASSA RURALE-BCC di Treviglio SC.BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA. Cessione del credito: il credito della mutuante è stato ceduto alla creditrice procedente BCC NPLS 2020 srl pubblicato in G.U.in data 28/11/2020 . Atto di precetto : la cessionaria del credito BCC NPLS 2020 srl e per essa la mandataria doValue spa ha notificato via pec in data 28/10/2022 atto di precetto intimante il pagamento della complessiva somma di euro 650.091,70 alla mutuataria Cooperativa Edilizia Sebina srl. tale precetto è altresì stato notificato in pari data ai sensi dell' art. 603 cpc al Comune di Arcene, quale terzo proprietario dei beni ipotecati ed oggetto di esecuzione. L'atto di pignoramento è stato fatto al comune di Arcene a mani in data 01/12/2022 e all' Avvocatura Distrettuale di Brescia a mezzo servizio postale in data 09/12/2022 entro il termine di cui all'art. 481cpc. Nella presente procedura il Comune di Arcene risulta esecutato in quanto pieno ed esclusivo proprietario, nella persona del Sindaco pro tempore , degli immobili in oggetto in forza di atto notarile a rogito Notaio dott. Mannarella Francesco del 11/12/2019 sui quali è stata iscritta ipoteca volontaria di euro 4.950.000,00 di cui euro 3.300.000,00 per capitale a favore di CASSA RURALE-BCC DI TREVIGLIO SC.BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA , a garanzia delle obbligazioni oggetto del contratto di mutuo fondiario stipulato con la Cooperativa Edilizia Sebina Soc.Coop in data 13/09/2007 di originari euro 3.000.000,00 rimasto inadempito da parte della stessa mutuataria. Il Comune di Arcene,prima della notifica del pignoramento, aveva tentato di ottenere anche dalla Edilizia Scanzorosciate 1 Coop a R.L. e dalla Breberg Casa Soc. Coop. la retrocessione anche degli altri terreni onde poter vendere l' intera area di circa 7800,00mq e non solo la porzione di oggi pignorata di mq circa 3708. si allega la lettera del Sindaco del Comune di Arcene Prot. n.1362 del 23/02/2021 inviata al Ministro dello Sviluppo Economico Giancarlo Giorgetti al fine di sollecitare la sottoscrizione di atto notarile di retrocessione .

Confini: il lotto di terreno è sito in località posta a sud dell' abitato cui si accede dalle attuali vie Corso Europa, Giacomo Leopardi, Martiri di Cefalonia e XXV Aprile. i sedimi confinanti e colorati , nell' allegata planimetria con il color verde , rosa e blue, sono di proprietà di Edilizia Scanzorosciate 1 Coop a R.L. e di Breberg Casa Soc.Coop.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** COMUNE DI ARCENE (BG) , sezione censuaria A365, foglio 9, particella 3399, qualità sem.arb.irr., classe 1, superficie catastale 2478 MQ, reddito dominicale: € 21,76, reddito agrario: € 21,76

**Derivante da:** Titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario stipulato tra la Cassa Rurale BCC di Treviglio sc e la Cooperativa Edilizia Sebina Soc.Coop. in data 13/09/2007 di originari euro 3.000.000,00 munito di formula esecutiva apposta in data 10/10/2007, rimasto inadempito da parte della stessa mutuataria. Garanzia reale: a garanzia del suddetto mutuo è stata iscritta ipoteca volontaria in data 22/9/2007 di euro 4.950.000,00, di cui euro 3.300.000,00 per capitale a favore di Cassa Rurale -BCC Treviglio sc Banca Popolare di Bergamo spa. Cessione del credito: il credito della mutuante è stato ceduto alla creditrice precedente BCC NPLS 2020 srl pubblicato in G.U. in data 28/11/2020. Atto di precetto: la cessionaria del credito BCC NPLS 2020srl e per essa la mandataria do Value spa ha notificato via pec in data 28/10/2022 atto di precetto intimante il pagamento della complessiva somma di euro 650.091,70 alla mutuataria Cooperativa Edilizia Sebina srl. Tale precetto è altresì stato notificato in pari data ai sensi dell' art. 603 cpc al Comune di Arcene , quale terzo proprietario dei beni ipotecati ed oggetto di esecuzione.. L'atto di pignoramento è stato fatto al Comune di Arcene a mani in data 01/12/2022 e all' Avvocatura Distrettuale di Brescia a mezzo servizio postale in data 09/12/2022 entro il termine di cui all' art. 481 cpc. Nella presente procedura il Comune di Arcene risulta esecutato in quanto pieno ed esclusivo proprietario, nella persona del Sindaco pro tempore, degli immobili in oggetto in forza di atto notarile a rogito Notaio dott. Mannarella Francesco del 11/12/2019 sui quali è stata iscritta ipoteca volontaria di euro 4.950.000,00, di cui euro 3.300.000,00 per capitale a favore di Cassa Rurale -BCC di Treviglio sc Banca Popolare di Bergamo spa, a garanzia delle obbligazioni oggetto del contratto di mutuo fondiario stipulato con la Cooperativa Edilizia Sebina Soc.Coop.in data 13/09/2007 di originari euro 3.300.000,00 rimasto inadempito da parte della stessa mutuataria. Il Comune di Arcene , prima della notifica di pignoramento , aveva tentato di ottenere anche dalla Edilizia Scanzorosciate 1 Coop a R.L. e dalla Breberg Casa Soc.Coop. la retrocessione anche degli altri terreni onde poter vendere l' intera area di circa 7800,00mq e non solo la porzione di oggi pignorata di mq circa 3708. Si allega la lettera del Sindaco del Comune di Arcene prot. n. 1362 del 23/02/2021 inviata al Ministro dello Sviluppo Economico Giancarlo Giorgetti al fine di sollecitare la sottoscrizione di atto notarile di retrocessione.

**Confini:** il Lotto di terreno è sito in località posta a sud dell' abitato cui si accede dalle attuali vie Corso Europa, Giacomo Leopardi, Martiri di Cefalonia e XXV Aprile. I sedimi confinanti e colorati nell' allegata planimetria con il colore verde, rosa e blue , sono di proprietà di Edilizia Scanzorosciate 1 Coop. a R.L. e di Breberg Casa Soc. Coop.

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

vi è la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell' atto di pignoramento

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** CENTRI COMMERCIALI , OSPEDALE DI TREVIGLIO, STAZIONE FERROVIARIA , LINEA SAI TRASPORTI TREVIGLIO, AUTOSTRADA A4 E A35, TUTTI I SERVIZI PER LA COMUNITA', AEROPORTO IL CARAVAGGIO DI ORIO AL SERIO

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** TREVIGLIO;CAPRIATE S.G.;BREMBATE.

**Attrazioni paesaggistiche:** leolandia;museo dell' Adda, .

**Attrazioni storiche:** castello di Ugnano; castello di Malpaga museo del Presepio a Dalmine..

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia dello stato : stazione di Arcene , linea autobus SAI per collegamenti alla città di

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **TERRENO**

Trattasi di terreni edificabili sui quali ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971 era stato deliberato dal Consiglio del Comune di Arcene n.42 del 01 giugno 2006 un programma costruttivo per la realizzazione di alloggi di tipo economico , in regime di edilizia residenziale convenzionata stipulata dal Notaio dott. Nosari Peppino in data 13/09/2007 Rep. n. 142.736.

Superficie complessiva di circa mq **7.231,00**  
 il terreno risulta di forma quadrata ed orografia ondulato  
 Tessitura prevalente ghiaia e sabbia  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Coltive erbacee si

**Stato di manutenzione generale:** scarso

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n.11300 prot. gen n.03/2009 reg. costr.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un nuovo complesso in edilizia economica convenzionata composto da 44 appartamenti - 4 unità direzionali-59 autorimesse ed accessori e servizi- PARCO VIA LEOPARDI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. PROT. N. 729

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. PROT.N.11300

NOTE: LA COOPERATIVA SEBINA SRL HA PAGATO: PER ONERI CONCESSORI , DIRITTI DI SEGRETERIA , ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA :EURO 19.133,06 IN DATA 15/01/2009. RICHIESTA PARERE IGENICO SANITARIO ASL : EURO 1058,00 TOTALE PAGATO EURO 20.191,06 PER TUTTE LE SPESE DI PROGETTAZIONE , TAVOLE , PERMESSI VVF , LEGGE 10 ETC.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040, via Giacomo Leopardi snc**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040, via Giacomo Leopardi snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	il certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA prot. 4916 del 12/06/2007 ."vista la tavola dell' azionamento e vista le norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore generale si certifica che le area contraddistinte in mappa catastale ai mappali nn. 3396-3397-3398-3399-3400-3401-3402- è compresa nella zona urbanistica "C1"-zona residenziale da edificare di iniziativa pubblica o privata." è

	stato aggiornato con quello rilasciato in data 13/04/2023 prot. 2781/2023 che cita " l' area contraddistinta in mappa catastale di questo Comune al fg 9 mappali nn.3396-3397-3398-3399-3400-3401-3402- è inserita nel Piano di Governo del Territorio ( approvato con D.C.C. n. 29 del 11/02/2012 ) nella zona urbanistica R2 "Ambito residenziale prevalente consolidato- PA- Comparti in corso di attuazione soggetti a piano attuativo". si allega il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 13/04/2023 prot.2781/2023 a firma del Responsabile dell' area Territorio Roberto Giovanni Pagliaro.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	R2 ambito residenziale prevalente consolidato -PA-Comparti in corso di attuazione soggetti a piano attuativo
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	if= art.44/1 0,65 mq/mq
Rapporto di copertura:	RC=60%
Altezza massima ammessa:	H= art.44.1 10,50ml
Volume massimo ammesso:	in riferimento ai due mappali 3396-3399 oggetto di pignoramento :7231 metri cubi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	in riferimento ai mappali 3397-3398-3400-3401-3402 si può costruire 7980 metri cubi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: si allega il certificato Destinazione Urbanistica prot. n.2781/203 del 13/04/2023 a firma del Responsabile dell' area territorio sig. Roberto Giovanni Pagliaro.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040, via Giacomo Leopardi snc**

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

Note: trattasi di terreni edificabili sui quali ai sensi dell'art. 51 legge 865/1971 era stato deliberato dal comune di Arcene un programma costruttivo per la realizzazione di alloggi di tipo economico, in regime di edilizia residenziale convenzionata.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE BERGAMO PRESENTAZIONE N.75 in data 18/01/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.950.000,00; Importo capitale: € 3.300.000,00; Note: provenienza ventennale: Atto notarile pubblico di accertamento a rogito dott. F.Mannarella , notaio in Bergamo del 11/12/2019 rep.84448/59134 trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di bergamo il 13/12/2019 al n. 41387 di formalità; favore: Comune di Arcene con sede in Arcene per l' intera piena proprietà; contro Cooperativa Edilizia Sebina Soc. Coop. con sede in Bergamo per l' intera piena proprietà. Atto notarile pubblico di divisione a rogito dott. Nosari Peppino, Notaio in Alzano Lombardo del 13/09/2007 rep. 142736/34417, trascritto presso l' Agenzia del Territorio- servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 22/09/2007 al n. 33580 di formalità; favore: Cooperativa Edilizia Sebina Soc. Coop. con sede in Bergamo per l' intera piena proprietà; contro Edilizia Scanzorosciate 1 -Coop.Abitare Soc. Coop. AR.L. con sede in Scanzorosciate (BG) per i diritti di 20,95/100 di piena proprietà; Breberg Casa -società Coop.a responsabilità limitata con sede a Treviglio (BG) per i diritti di 27,98/100 di piena proprietà , Cooperativa Edilizia Sebina Soc.Coop. con sede in Bergamo per i diritti di 51,07/100 di piena proprietà. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Nosari Peppino,Notaio in Alzano Lombardo (BG) del 13/09/2007 rep 142736/34417 trascritto presso l' Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 22/09/2007 al n. 33579 di formalità ;favore Edilizia Scanzorosciate 1 Coop.Abitare Soc. Coop. A R.L. con sede in Scanzorosciate (BG) per i diritti di 20,95/100 di piena proprietà, Berberg Casa -società Coop. a Responsabilità limitata con sede a Treviglio (BG) per i diritti di 27,98/100 di piena proprietà Cooperativa Edilizia Sebina Soc.Coop. con sede in Bergamo per i diritti di 51,07/100 di piena proprietà ; contro Comune di Arcene con sede in Arcene (BG) per l' intera proprietà. Originariamente di proprietà del Comune di Arcene con sede in Arcene (BG) per l' intera piena proprietà ad esso pervenuti in virtù dei seguenti titoli: Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Luigi Lo Prejato , Notaio in Caravaggio(BG) del 24/12/1984 rep 30159 , trascritto presso l' Agenzia del Territorio -servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 18/01/1985 al n. 1148 di formalità; Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Alfonso Barbato, Notaio in Bergamo del 04/07/1977 rep 158139 trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 02/08/1977 al n. 13487 di formalità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** TERRENO

residenziale sito in , via Giacomo Leopardi snc

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: TERRENO****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è provveduto ad eseguire un'indagine territoriale volta ad individuare il prezzo di vendita dei terreni residenziali attualmente in vendita sul territorio comunale e sui territori limitrofi. In particolare mediante ricerca sono stati individuati i seguenti annunci di vendita di terreni residenziali: 1) Terreno edificabile in via XXV Aprile, Arcene vicinanza stazione ferroviaria Costo totale 530.000,00€ superficie edificabile 9400mq (urbano) prezzo al €/mq 56€/mq 2) Terreni ad Arcene zona tranquilla a 5 minuti dal paese Costo totale 85.000,00€ superficie edificabile 1130mq prezzo al €/mq 75€/mq 3) Terreni a Ciserano via Alessandria Costo totale 2300000,00€ superficie edificabile 23000mq prezzo al €/mq 100€/mq 4) Terreno edificabile in vendita a Pognano Costo totale 150000,00€ superficie edificabile 1260mq prezzo al €/mq 119€/mq 5) Terreno edificabile in vendita a Ciserano Costo totale 495000,00€ superficie edificabile 5500mq prezzo al €/mq 90€/mq 6) Terreno edificabile Verdello SP122 Costo totale 1800000,00€ superficie edificabile 20000mq prezzo al €/mq 90€/mq 7) Terreno edificabile a 840 metri dal centro di Ciserano Costo totale 1400000,00€ superficie edificabile 20000mq prezzo al €/mq 70€/mq 8) Terreno edificabile in vendita a Pognano via Cesare Battisti Costo totale 67000,00€ superficie edificabile 500mq prezzo al €/mq 134€/mq 9) Terreno edificabile a Verdello via delle Campagne Costo totale 350000,00€ superficie edificabile 5700mq prezzo al €/mq 61€/mq Dall'esame dei dati suddetti si denota che il valore medio di mercato dei terreni oscilla tra i 61,00 €/mq ai 134 €/mq. Dalla media del valore dei nove terreni si ottiene un valore medio pari a circa 82,00€/mq. Sulla base del valore dei due terreni adiacenti ed in funzione delle caratteristiche di localizzazione e morfologia di particolare interesse (zona residenziale con comoda stazione FFS) risulta il seguente prezzo del terreno edificabile al 82,00 €/mq. valore commerciale dei due terreni fg 9 particella 3396- fg 9 particella 3399, superficie 3708 mq (somma 1230+2478 mq) 3708 mq x 82,00€/mq= €.304.056,00 valore commerciale dei due terreni fg 9 particella 3396- fg 9 particella 3399: calcolo della cubatura ammessa 7231 metri cubi dato da: superficie fondiaria 3708 mq x 0,65 mq/mq (indice di fabbricazione fondiario) x 3 metri (altezza virtuale da considerare in fase di progettazione) = 7231 metri cubi 7231 mc x 75 €/mc= €. 542.325,00 oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e diritti di segreteria = €.20.191,00 totale spesa €.562.516,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO VOLUMETRIA EDIFICABILE :fg9 particella 3396- fg 9 particella 3399	volume reale	7.231,00	1,00	7.231,00
		<b>7.231,00</b>		<b>7.231,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di CATASTO TERRENI DI BERGAMO ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ARCENE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI DI ARCENE, POGNANO, CISERANO, VERDELLO.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): PREZZO AL MQ TERRENI EDIFICABILI: DA 55,00 €/MQ A 82,00 €/MQ

PREZZO VOLUMETRIA EDIFICABILE : DA 50,00 €/MCUBO A 75 €/MCUBO.

**12.3 Valutazione corpi:****TERRENO. residenziale**

**Arcene (BG), via Giacomo Leopardi snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 542.325,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO VOLUMETRIA EDIFICABILE :fg9 particella 3396- fg 9 particella 3399	7.231,00	€ 75,00	€ 542.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 542.325,00
Valore corpo			€ 542.325,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 542.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 542.325,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO	residenziale	7.231,00	€ 542.325,00	€ 542.325,00

**12.4 Adegamenti e correzioni della stima:**

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

oneri € 20.191,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 562.516,00

Valore diritto e quota € 562.516,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 562.516,00**

**Allegati**

perizia succinta  
versione perizia privacy  
check list  
cartella zip con planimetrie e foto  
dati catastali  
documentazione tecnica  
certificato aggiornato DESTINAZIONE URBANISTICA

08-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gianmario Agazzi**