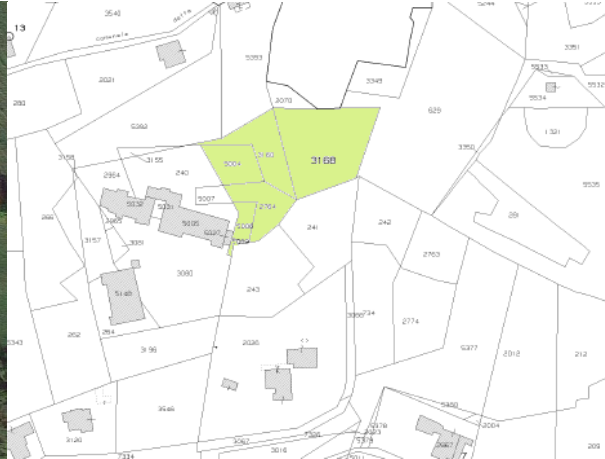


TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento Edilfer srl in liquidazione
Curatore
Dott. Moreno Carenini

ELABORATO PERITALE

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione Comune di Zogno via Centro



Descrizione generale

Il Comune di Zogno è situato nella bassa Valle Brembana su un declivio tra il versante orientale del Monte Zucco e un'ansa del fiume Brembo, si trova non lontano da San Pellegrino Terme, si compone essenzialmente da un nucleo centrale, ai piedi del versante nord del Canto Alto e lungo la sponda sinistra del fiume che lo attraversa. Si compone di diverse frazioni quali Stabello, Lemine, Poscante, Grumello de' Zanchi. Sempre a sinistra, su un pendio, ci sono inoltre le località Endenna, Somendenna, Miralago San Marco, Miralago San Salvatore Ambria e Spino al Brembo

Descrizione

Nella frazione Poscante, località Miralago San Marco, zona per la maggior parte a prati e boschi, con la presenza di case ed edifici sparsi

Accesso :

da via Centro

Identificazione catastale – Comune di Zogno

fg. 1 mappale 2764 seminativo cl. 3 ha 0.04.80 RD 0,62 RA € 0,50

fg. 1 mappale 5004 pascolo cl. 1 ha 0.04.40 RD € 0,45 RA € 0,39

fg. 1 mappale 5006 pascolo cl. 1 ha 0.02.00 RD e. 0,21 RA € 0,18

fg. 1 mappale 5009 prato cl. 4 ha 0.00.30 RD € 0,02 RA € 0,18

fg. 1 mappale 3160 prato cl.4 ha 0.06.20 RD€ 0,48 RA € 0,48

fg. 1 mappale 3168 prato cl. 4 ha 0.15.60 RD € 1,21 RA € 1,21

coerenze:

mappale 5393, 2070, 629, 241, 243, 3080, 5027, 240, 5007, 5392

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreni in prossimità del condominio denominato Skilift in via Centro in prossimità della località Ca Riva

dati metrici

mappale 2764 mq 480

mappale 5004 mq. 440

mappale 5006 mq. 200

mappale 5009 mq. 30

mappale 3160 mq. 620

mappale 3168 mq. 1.560

3- STATO DI POSSESSO

Edilfer srl in liquidazione – proprietà 1/1

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non soggetto

4.3.2. conformità catastale

Non soggetto

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

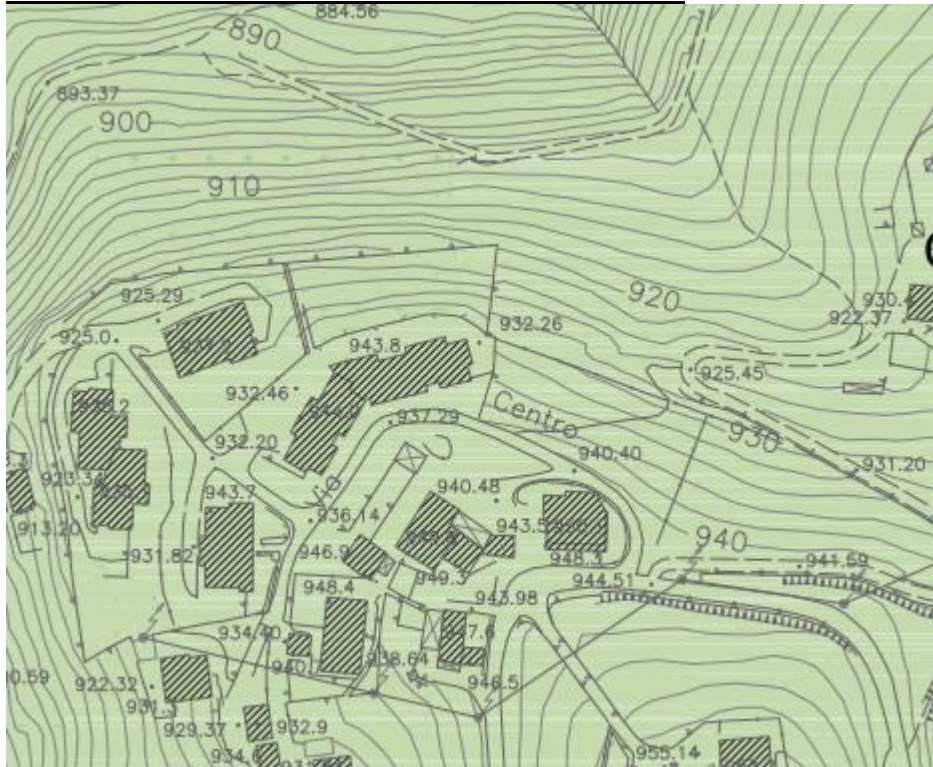
non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 13 gennaio 1990 ai nn. 1617/1370 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo in data 21 dicembre 1989 rep. n. 54828 a carico di Gritti Luigi nato a Zogno il 21 maggio 1944 a favore di Edilfer s.n.c di Luigi Gritti sede Bergamo

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONI URBANISTICHE



PPP Piano Particolareggiato Paesistico
di Miragolo

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare

eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Regione agraria n. 3 riferimento banca dati valori agricoli medi annualità 2020

Provincia di Bergamo

Prato €./mq

Seminativo €./mq

Pascolo €./mq

8.2.1 definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 2764 mq 480 x €./mq = €. 3.840,00

mappale 5004 mq. 440 x €./mq = €. 506,00

mappale 5006 mq. 200 x €./mq = €. 230,00

mappale 5009 mq. 30 x €./mq = €. 240,00

mappale 3160 mq. 620 x €./mq = €. 4.960,00

mappale 3168 mq. 1.560 x €./mq = €. 12.480,00

totale

= €. 22.256,00

8.2.3 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi , per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/per spese condominiali non pagate. nell'immediatezza della vendita giudiziaria

= €. 5.564,00

8.2.4 prezzo base d'asta del lotto

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

= €. 16.692,00

Lecco, 21 settembre 2023

il perito

