

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 447/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Roberto Di Noto  
**Studio in:** Via Carlo Cattaneo 12  
24061 Albano S. Alessandro  
**PEO:** robertodinoto@yahoo.it



## INDICE

### Lotto: 1 - LOTTO 1

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	11
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	11
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	12
DESCRIZIONE GENERALE.....	12
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	13
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	20
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	20
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	21
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	21
Corpo: .....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	21
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	22
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	22
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	23
Corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO .....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	23
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	23
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
Regime fiscale della vendita .....	25



## Lotto: 2 - LOTTO 2

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	26
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	26
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	26
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	27
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	29
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	35
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	39
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	40
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	40
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	40
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	40
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	40
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	41
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	41
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	41
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	41
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	42
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	42
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	42
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	42
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	43
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	43
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	44
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	44
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	45
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	46
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	46
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	46
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	46
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	48
Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	48
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.....	48
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	49
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	49
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	49



Corpo: BENE 14 - ABITAZIONE .....	49
Corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA .....	49
Corpo: BENE 16 - TERRENO .....	49
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>50</b>
Criterio di stima .....	50
Fonti d'informazione .....	50
Valutazione corpi .....	50
Adeguamenti e correzioni della stima .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Prezzo base d'asta del lotto .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regime fiscale della vendita .....	51

### **Lotto: 3 - LOTTO 3**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>54</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	54
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	54
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>55</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	55
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	55
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	56
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>56</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	56
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	56
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>57</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	57
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	57
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>57</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	57
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	57
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>58</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	58
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	58
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>59</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>60</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	60
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	60
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>61</b>
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	61



Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	61
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	62
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	62
Corpo: BENE 2 - TERRENO .....	62
Corpo: BENE 3 - TERRENO .....	62
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	63
Criterio di stima .....	63
Fonti d'informazione .....	63
Valutazione corpi .....	63
Adeguamenti e correzioni della stima .....	65
Prezzo base d'asta del lotto .....	65
Regime fiscale della vendita .....	65

### **Lotto: 4 - LOTTO 4**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	66
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	66
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	66
DESCRIZIONE GENERALE .....	66
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	67
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	67
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	67
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	67
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	67
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	67
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	68
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	68
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	68
Corpo: .....	68
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	68
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	69
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	69
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	69
Corpo: BENE 4 - TERRENO .....	69
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	70
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	70
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	70
Criterio di stima .....	70



Fonti d'informazione .....	70
Valutazione corpi .....	70
Adeguamenti e correzioni della stima .....	71
Prezzo base d'asta del lotto .....	71
Regime fiscale della vendita .....	71

## Lotto: 5 - LOTTO 5

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>72</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	72
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	72
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	73
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	73
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	74
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	74
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	75
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>76</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	76
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	76
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	76
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	77
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	77
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	78
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	78
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	79
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>80</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>80</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	80
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	80
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	80
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	80
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	80
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	80
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	80
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>81</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	81
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	81
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	81



Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	81
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	82
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	82
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	82
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>83</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	83
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	83
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	83
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	83
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	83
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	83
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	84
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>85</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	85
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	85
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	85
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	85
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	85
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	85
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	86
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>86</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>89</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	89
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	89
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	89
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	89
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	89
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	89
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	89
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>92</b>
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	92
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	92
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	93
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	93
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	93
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	94
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	94
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>95</b>



<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	95
Corpo: BENE 5 - TERRENO .....	95
Corpo: BENE 6 - TERRENO .....	95
Corpo: BENE 7 - TERRENO .....	95
Corpo: BENE 8 - TERRENO .....	95
Corpo: BENE 9 - TERRENO .....	95
Corpo: BENE 10 - TERRENO .....	95
Corpo: BENE 11 - TERRENO .....	95
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	96
Criterio di stima .....	96
Fonti d'informazione .....	96
Valutazione corpi.....	96
Adeguamenti e correzioni della stima .....	102
Prezzo base d'asta del lotto .....	102
Regime fiscale della vendita .....	102

## Lotto: 6 - LOTTO 6

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	103
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	103
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	103
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	104
DESCRIZIONE GENERALE.....	104
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	104
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	106
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	110
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	110
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	110
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	110
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	110
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	110
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	110
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	111
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	111
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	111
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	111
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	111
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	111



<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>112</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>113</b>
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	113
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	113
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>114</b>
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	114
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	114
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>115</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>115</b>
Corpo: BENE 12 - TERRENO .....	115
Corpo: BENE 13 - TERRENO .....	115
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>115</b>
Criterio di stima .....	115
Fonti d'informazione .....	115
Valutazione corpi.....	115
Adeguamenti e correzioni della stima.....	117
Prezzo base d'asta del lotto.....	117
Regime fiscale della vendita .....	117



## INFORMAZIONI PROCEDURA

---

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28-02-2024 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

---

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Di Noto

**Data nomina:** 30-10-2023

**Data giuramento:** 02-11-2023

**Data sopralluogo:** 14-11-2023 e seguenti



## Lotto 1

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

**Identificativo corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG)**

**CAP: 24020 - VIA VALLE GAVARNIA**

Note: APPARTAMENTO - (CONDOMINIO I PINI)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) nata in ██████████ (EE) il ██████████

Diritto di: Piena proprietà per 1/1,

Foglio 5, particella 3044, subalterno 42, indirizzo VIA VALLE GAVARNIA, scala A, piano 3°, comune SCANZOROSCIATE categoria A/3, classe 1, consistenza 3 VANI, superficie 64, rendita € 193,67

Derivante da:

- Atto del 26/09/1995 Notaio Alfredo Coppola Bottazzi con sede in BERGAMO (BG) Repertorio n. 27490 - Raccolta 8875 - Trascritto a Bergamo il 30 settembre 1995 con nota numero 28958/21328
- RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 13/11/2019 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 34560.1/2024 - Pratica n. BG0141705 in atti dal 30/08/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 20,789/1000

Confini

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- a nord: con il cortile comune;
- ad est: con l'appartamento individuato con la particella 3044/39, la cassa delle scale e l'appartamento individuato con la particella 3044/41;
- a sud: con il cortile comune;
- ad ovest: con l'appartamento individuato con la particella 3044/25.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita 1 comprende una sola unità immobiliare di cui si riportano di seguito i dati identificativi:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Sez.: RO – Fg.: 5 – Part.: 3044 - Sub: 42

UBICAZIONE: Via Valle Gavarnia – SCANZOROSCIATE

TIPOLOGIA: ABITAZIONE

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio I Pini" composto da tre edifici e comprende:

- appartamento posto al piano terzo;
- cantina situato al piano interrato.

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nella zona classificata negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) nella variante generale al PGT del Comune di Scanzorosciate come Ambito a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato, la cui concessione edilizia è stata rilasciata nel 1995, è a destinazione residenziale e commerciale ed è costituito da un piano interrato e da 4 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2° - P.3°). Il piano interrato è destinato alle autorimesse, il piano terra è destinato ad attività commerciali mentre il piano 1°, 2° e 3° è destinato alle unità a destinazione residenziale. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

#### PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

La presenza delle principali strutture pubbliche e principali servizi (ufficio postale, uffici comunali, scuole, farmacie, banche) nella zona in cui ricadono i beni immobili è ridotta dato che questi servizi si trovano nel comune di Scanzorosciate che dista circa 4 km come indicato precedentemente.

#### MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 11 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 14 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 18 Km).

#### AREE NATURALI

Il complesso immobiliare è ubicato nella frazione di Gavarno-Tribulina nel comune di Scanzorosciate (BG) e ricade in un contesto edilizio a specifica destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato. Il complesso immobiliare si trova in vicinanza di alture che presentano un contesto naturalistico molto suggestivo: numerosi sono infatti gli itinerari che è possibile percorrere. Si segnala la vicinanza al parco del monte Bastia e del Roccolo, detto anche PLIS del Monte Bastia e del Roccolo, parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) che si sviluppa nei comuni di Scanzorosciate e Villa di Serio e che, nonostante si sviluppi in un'area densamente popolata, conserva aspetti naturalistici di grande pregio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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 PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI



CULTURALI (NORNALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** P.L.I.S. - Parco delle valli d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 14 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **BENE 1 - APPARTAMENTO**

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene immobile comprende le seguenti unità immobiliari:

1. l'appartamento posto al piano terzo della "scala A" con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul pianerottolo;
2. la cantina posta al piano interrato sempre della "scala A" con accesso dalla seconda porta a sinistra per chi percorre il corridoio.

L'appartamento, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie di circa 60 mq, catastalmente ha una consistenza di 3 vani ed è composto dai seguenti locali:

- soggiorno / cucina;
- disimpegno;
- camera;
- Bagno.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- a nord: con il cortile comune;
- ad est: con l'appartamento individuato con la particella 3044/39, la cassa delle scale e l'appartamento individuato con la particella 3044/41;
- a sud: con il cortile comune;
- ad ovest: con l'appartamento individuato con la particella 3044/25.

I confini della cantina sono i seguenti:

- a nord: con altra cantina;
- ad est: con il corridoio;
- a sud: con altra cantina;
- ad ovest: con altra unità immobiliare.

### DIRITTI – ACCESSORI - PERTINENZE

Alle unità immobiliari del compendio immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà, pari a totali 20,789/1000 sulle parti comuni del fabbricato, sugli enti comuni del fabbricato in cui sono poste tali unità.

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

In proposito, si evidenzia che tra le indicate parti comuni vanno in particolare compresi:

- l'unità identificata come particella 3044 - Sub. 1 (locale Enel, locale immondizia, corsello boxes, passaggi al piano interrato, cortile e passaggi al piano terra): comuni all'intero complesso edilizio;
- le unità identificate alla particella 3044 Sub. 2, Sub 3 e Sub 4, (vano scale, passaggi ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo, locale ascensore al piano interrato): comuni alle unità immobiliari individuate rispettivamente con i subb. da 7 a 15, da 21 a 26 e da 28 a 42.
- il suolo su cui sorge il fabbricato in oggetto.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia



non dichiarato o non noto.

Si evidenzia la presenza:

- di vincolo volumetrico in data 2.2.1974, n. 3669;
- di convenzione di lottizzazione in data 28.4.1993, nn. 13487/9834;
- di servitù Enel in data 25 .1. 1995' nn. 2560/1961.

#### FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

##### SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

##### PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Anche i rivestimenti nei bagni risultano realizzati con piastrelle di ceramica.

##### SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa è di tipo blindato.

##### IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene).

L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonomo, con elementi radianti in ghisa e a servizio di tali impianti è presente all'interno dei locali una caldaia murale alimentata a gas. Al momento del sopralluogo la caldaia è risultata spenta non essendo abitata l'abitazione.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

##### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è sufficiente e la qualità delle placche è media.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

##### IMPIANTO DI ALLARME

È presente nei locali impianto di allarme ma da quanto rilevato non risulta funzionante.

##### ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del bagno e del disimpegno, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

È posto al piano: PIANO 3° / PIANO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di manutenzione straordinaria:

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale



Luminosità dell'immobile: Normale  
Panoramicità dell'immobile: Normale  
Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

#### Pareti e soffitti

Nel corso del sopralluogo in alcuni punti delle murature perimetrali è stata riscontrata la presenza di muffa riconducibili ad una scarsa coibentazione e/o alla presenza di ponti termici. Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri, tuttavia, si rende necessario effettuare una nuova tinteggiatura dei locali interni (circa 80% della superficie presenta necessità di tinteggiatura).

Stato di conservazione: mediocre.

#### Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente (meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

#### Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti (meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

#### Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento sono vetusti e scontano l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

#### Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

#### Impianto di allarme

L'impianto di allarme è vetusto, sconta l'obsolescenza tecnologica e non risulta funzionante. È necessario effettuare interventi di manutenzione per ripristinare il normale e regolare funzionamento. Data l'epoca di installazione, probabilmente sarà necessario dismettere l'impianto esistente e realizzarne uno nuovo.

Stato di conservazione: scarso

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>Ante in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Piastrelle di Gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b>

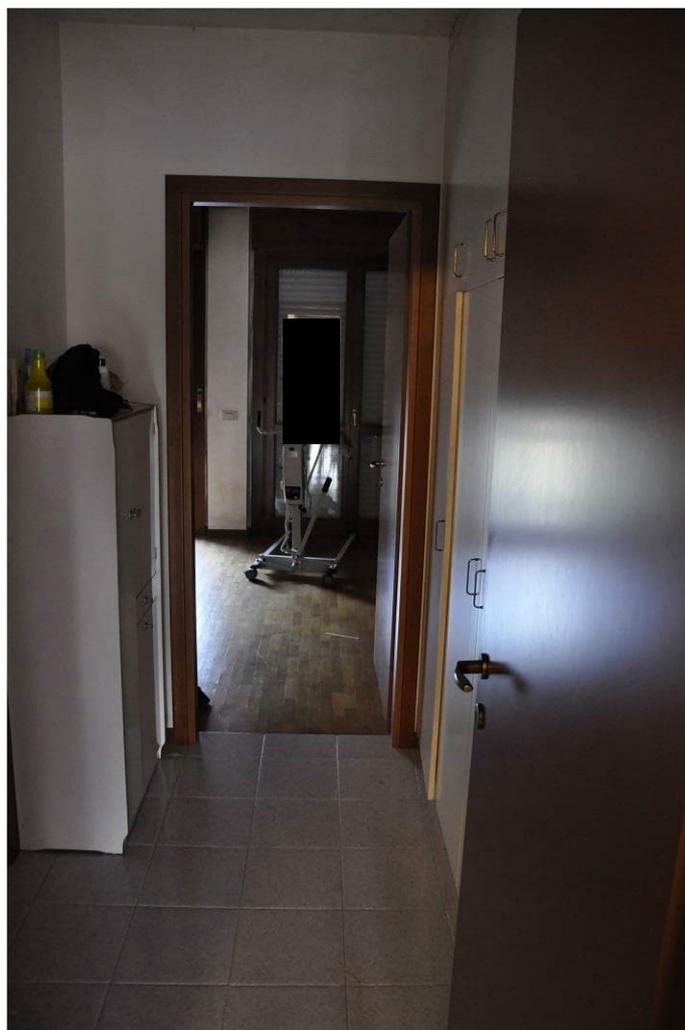


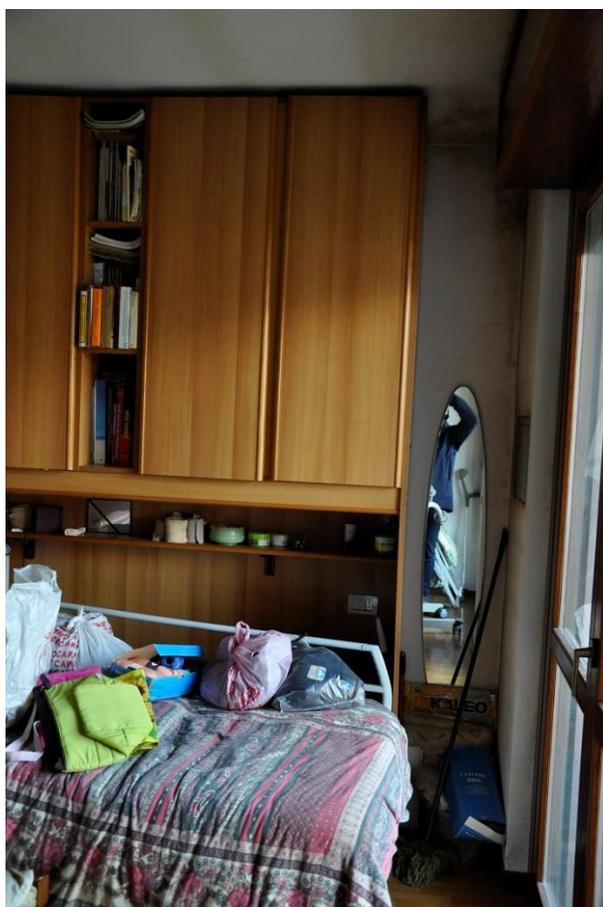
	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>Sottotraccia e a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>in parte sottotraccia, in parte a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente.</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Senza certificazione di conformità</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli presso gli uffici comunali è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla società che ha realizzato l'impianto.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento con radiatori
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	Non noto
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli presso gli uffici comunali è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla società che ha realizzato l'impianto.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO









### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 231/92 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE A VOLUMETRIA DEFINITA SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 18/05/1993 al n. di prot. Prot. 2122

NOTE: A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stata reperita la documentazione relativa ai titoli edilizi che si allaga alla presente perizia.

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 206/94**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. N. 231/92

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/11/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 10/02/1995 al n. di prot. Prot. 2176

Abitabilità/agibilità in data 09/05/1996 al n. di prot.

NOTE: A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stata reperita la documentazione relativa ai titoli edilizi che si allaga alla presente perizia.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA VALLE GAVARNIA**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA VALLE GAVARNIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2017
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Convenzione di lottizzazione del 28.4.1993 - nn. 13487/9834
Obblighi derivanti:	Cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 1 - APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA VALLE GAVARNIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (C.F. OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita notaio Alfredo Coppola Bottazzi del 26 settembre 1995 n.27490 di repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo il 30 settembre 1995 con nota numero 28958/21328.

Nota: Fino al 13/11/2019 la sig.ra OMISSIS possedeva solo il diritto della nuda proprietà. Il diritto di Piena Proprietà è stato acquisito dal 13/11/2019 a seguito del decesso della sig.ra OMISSIS che ha determinato la riunione dell'usufrutto in capo alla nuda proprietaria.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 1 - APPARTAMENTO**



## 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: BENE 1 - APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VALLE GAVARNIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 800 circa.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 129,11 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 129.11. IMPORTI SCADUTI AL 12/02/2024 RATA N.2 CON SCADENZA AL 31/01/2024

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 20,789/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presente servitù Enel con data 25/01/1995 nn. 2560/1961.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BENE 1 - APPARTAMENTO

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello del volume.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
		<b>61,00</b>		<b>61,00</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.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note:



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **BENE 1 - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3] Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.925,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mc 1.500,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Il bene immobiliare oggetto di stima è in zona collinare, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	61,00	€ 1.500,00	€ 91.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.500,00
ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZATA detrazione del 5.00%			€ -4.575,00
Valore corpo			€ 86.925,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.925,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE 1 - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	61,00	€ 86.925,00	€ 86.925,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.346,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 129,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 0,36
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 82.450,00
Valore diritto e quota	€ 82.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 82.450,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che non rientra nel campo di applicazione dell'IVA.



## Lotto: 2 - LOTTO 2

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

**Identificativo corpo: BENE 14 - ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7]**

sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 - VIA POMAROLO N.25

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 4, particella 3540, subalterno 702

Indirizzo VIA POMAROLO N.25, comune SCANZOROSCIATE

Categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 VANI, superficie 399, rendita € 1217,55

Confini: Via Pomarolo, mappali 3536, 3538, 3530, 3532, 3533, 2152, 3535, 200, 3379, 4060, 3379, 4056.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

Foglio 4, particella 3540, subalterno 703

Indirizzo VIA POMAROLO N.25, comune SCANZOROSCIATE

Categoria C/6, classe 2, consistenza 123, superficie 140, rendita € 273.15

Confini: Via Pomarolo, mappali 3536, 3538, 3530, 3532, 3533, 2152, 3535, 200, 3379, 4060, 3379, 4056.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Note: VIGNETO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

Sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 3535

Qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 35, reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,18

Confini: Mappali 3540, 2152, 4144,1789, 1788, 3343.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 2 comprende le seguenti tre unità immobiliari tutte ubicate in Via Pomarolo n.25 nel Comune di Scanzorosciate:

- 1) l'abitazione censita catastalmente al Fg. 4 – Part. 3540 Sub. 702 (BENE 14);
- 2) l'autorimessa censita catastalmente al Fg. 4 – Part. 3540 Sub. 702 (BENE 15);
- 3) l'appezzamenti di terreno censito catastalmente al Fg. 1 – Part. 3535 (BENE 16).

**Relativamente all'abitazione e all'autorimessa (Bene 14 e Bene 15), si precisa che la sig.ra OMISSIS possiede una quota pari al 50% del diritto di proprietà e quota pari al 50% del diritto di abitazione. Le restanti quota sono possedute dal sig. OMISSIS estraneo al procedimento per cui è stata disposta la presente perizia di stima.**

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nella zona classificata negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) nella variante generale al PGT del Comune di Scanzorosciate come Ambito a prevalente destinazione residenziale.

#### PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

La presenza delle principali strutture pubbliche e principali servizi (ufficio postale, uffici comunali, scuole, farmacie, banche) nella zona in cui ricadono i beni immobili è ridotta dato che questi servizi si trovano nel comune di Scanzorosciate che dista circa 4 km come indicato precedentemente.

#### MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 11 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 14 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 18 Km).

#### AREE NATURALI

Il complesso immobiliare è ubicato nella frazione di Gavarno-Tribulina nel comune di Scanzorosciate (BG) e ricade in un contesto edilizio a specifica destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato. Il complesso immobiliare si trova in vicinanza di alture che presentano un contesto naturalistico molto suggestivo: numerosi sono infatti gli itinerari che è possibile percorrere. Si segnala la vicinanza al parco del monte Bastia e del Roccolo, detto anche PLIS del Monte Bastia e del Roccolo, parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) che si sviluppa nei comuni di Scanzorosciate e Villa di Serio e che, nonostante si sviluppi in un'area densamente popolata, conserva aspetti naturalistici di grande pregio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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 PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** P.L.I.S. - Parco delle valli d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 14 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **BENE 14 - ABITAZIONE**

Il bene immobile in questione è un fabbricato a destinazione residenziale edificato su più livelli (Piano seminterrato, Piano Terra, piano primo e piano secondo).

Il bene immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Scanzorosciate:

- PE 131-1981 del 24/09/1981
- PE 277-1986 del 01/04/1986 pratica di condono edilizio sanatoria del box (poi demolito per la realizzazione del fabbricato esistente)
- PE 225-1993
- PE 252-1993 del 28/03/1994 - realizzazione di nuovo fabbricato residenziale
- PE 55-2001 del 03/09/2001 - ultimazione del fabbricato di cui alla PE 225-1993

L'abitazione risulta sprovvista di certificato di agibilità. Si allegano alla presente perizia i titoli edificatori reperiti nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate.

L'accesso al fabbricato avviene per mezzo dell'ingresso pedonale e l'ingresso carrabile disposti sulla Via Pomarolo. Attraverso una rampa di scale con partenza dal lastrico in porfido contraddistinto al sub. 701 (bene comune non censibile di pertinenza del fabbricato) posto a tergo del ciglio della Via Pomarolo e costituente parcheggio esclusivo, si accede al piano giardino di pertinenza sul quale si affaccia il piano terra della villa con relativo accesso principale all'abitazione. Si precisa che il sopracitato lastrico in porfido (sub. 701), il quale non fa parte del compendio immobiliare pignorato, risulta essere un bene comune non censibile di pertinenza del fabbricato.

Un ulteriore accesso è presente in corrispondenza dell'autorimessa seminterrata (sub. 703) dove attraversando la porta tagliafuoco di collegamento si accede ad una piccola rampa di scale che conduce al piano seminterrato.

In corrispondenza di tale piano si trovano delle ampie intercapedini che circondano l'abitazione, i locali accessori e di servizio all'abitazione tra cui un ampio "locale a disposizione", un piccolo ripostiglio raggiungibile percorrendo ulteriori gradini, una lavanderia/wc, un disimpegno e la centrale termica. I vari locali sono disposti a quote differenti assecondando lo sviluppo planaltimetrico dei locali soprastanti anch'essi disposti a diversa quota mediante scale di raccordo.

Le finiture dell'intero piano sono al rustico, prive di pavimentazioni, di intonaci sia a parete che a soffitto e di buona parte degli impianti; questi ultimi, infatti, pur risultando presenti sono in parte incompleti presentando tracce nei muri ancora aperte e scatole con "frutti" incomplete o totalmente assenti con fili scollegati e penzolanti. Altri impianti, di natura elettrica, risultano presenti attraverso un sistema di distribuzione esterno a canaletta. È presente anche un impianto di irrigazione posto nel locale disimpegno in fregio alla centrale termica il quale, dalle informazioni reperite, non risulta funzionante.

In corrispondenza del piano interrato sono state rilevate alcune difformità, urbanisticamente sanabili, consistenti nella provvisoria partizione del "locale a disposizione" mediante la realizzazione di una piccola stanza acusticamente coibentata utilizzata come "sala prove".

Tali difformità possono essere sanate mediante un'istanza di accertamento di compatibilità edilizia art. 37 del DPR 380/2001 nelle modalità e costi che verranno indicati di seguito.

In posizione pressoché baricentrica ai citati locali è presente una porta che consente di accedere al vano scale che collega tutti i piani del fabbricato. La scala presenta un rivestimento in piastrelle in monocottura effetto cotto con murature intonacate al civile e inserti verticali finestrati al fine di apportare luce allo stesso vano. Nel corso del sopralluogo è stata constatata la presenza sulle pareti di evidenti segni di ammaloramento riconducibili a umidità da infiltrazioni che hanno portato alla sfarinatura dell'intonaco.

Percorrendo la scala dal piano seminterrato si raggiunge il piano terra dell'abitazione, in quota con il giardino.

L'articolazione dei volumi presenta due separati livelli di quota tra loro raccordati mediante la presenza di una scala centrale che suddivide l'ampia cucina soggiorno dalla zona salotto sulla quale prospetta la bussola di ingresso all'abitazione.

Completano le dotazioni di piano il wc posto nel vano scale che sfrutta lo stesso quale disimpegno di norma.

Le finiture del piano in questione sono di discreto livello con un buon livello di manutenzione quest'ultimo riferito tuttavia alle sole parti interne in quanto l'esterno presenta evidenti carenze manutentive sia per quanto riguarda gli intonaci che risultano ammalorati e sfarinati gli altri elementi di finitura, quali serramenti, pavimentazioni, gronde ecc..

Serramenti interni ed esterni sono in legno con vetrocamera. Quelli esterni risentono delle azioni del tempo e della mancata manutenzione evidenziando scrostamenti.



Porzioni di pareti rivestite in pietra locale contribuiscono ad avvalorare la qualifica dell'abitazione che vede in origine un livello di cura al di sopra della media su pur con i citati deficit manutentivi che caratterizzano l'evidente degrado in alcuni punti.

Percorrendo ancora la scala dal piano terra si raggiunge un disimpegno posto a due quote differenti raccordato da scalini; attraverso quest'ultimo è possibile accedere alla zona notte costituita da tre camere da letto di cui una con bagno esclusivo ed un bagno comune. Completano le dotazioni di piano due terrazze.

Percorrendo ancora la scala dal piano primo si raggiunge il disimpegno del piano secondo che ospita un ripostiglio impropriamente utilizzato come camera da letto ed un ulteriore ripostiglio anch'esso impropriamente utilizzato ma come bagno. Risulta necessario sottolineare la difformità urbanistica legata alla destinazione d'uso dei locali per i quali risulta necessario attuare il ripristino degli stessi o in alternativa opportuna sanatoria attraverso il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio adibito a bagno in locale lavanderia purché opportunamente attrezzato alle funzioni della stessa. Si precisa che, per quanto concerne nello specifico la destinazione dell'attuale ripostiglio adibito a camera lo stesso non potrà che conservare la destinazione originaria non avendo requisiti igienico sanitari per consentire la permanenza continuativa di persone. Completano le dotazioni di piano una porzione di sottotetto raggiungibile da una botola posta in fregio al pianerottolo/disimpegno delle scale ed una terrazza a pozzo le cui condizioni manutentive risultano pessime.

Sono infatti evidenti ampi scrostamenti degli intonaci con presenza di muschio ed umidità. I serramenti presenti sono completamente scrostati e necessitano di un intervento onerosamente importante che dal punto di vista economico può ritenersi assimilabile alla sostituzione.

Per quanto concerne gli spazi esterni è stata constatata un'incongruenza tra i confini rappresentati negli elaborati riportati nei titoli abilitativi e lo stato dei luoghi che tuttavia coincide con gli elaborati catastali aggiornati.

In proposito si evidenzia che con atto di Repertorio n.147300 e n. 60718 di Raccolta stipulato in data 23/04/2015 c/o lo studio del Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, il fu Sig.ri OMISSIS congiuntamente alla moglie OMISSIS, vendette una porzione di terreno a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ridimensionando il lotto e riproiettando conseguentemente i confini. Tale porzione di terreno, identificata al N.C.T. fg. 1 con i mapp.li n. 3533, 3530, 3532, 3536, 3538, ha generato nuovi confini e nuove recinzioni (di fatto realizzate) per le quali non è stato possibile risalire ad alcun titolo abilitativo o comunicazione c/o gli uffici comunali.

In corrispondenza dell'area esterna sono state constatate ulteriori difformità nella distribuzione dei viali pedonali di accesso all'abitazione i quali sono stati realizzati con diverse geometrie rispetto a quanto autorizzato nei titoli abilitativi, ivi compresa la fontana centrale.

Anche gli ulteriori confini del lotto non rispecchiano allineamenti e geometrie assentite dalle autorizzazioni riportando in aggiunta la presenza di un basamento in cls con annesso muro di contenimento terreno atto ad ospitare una piscina in appoggio.

Le sopraindicate difformità possono essere sanate mediante un'istanza di accertamento di compatibilità edilizia art. 37 del Dpr 380/2001 nelle modalità e costi che verranno riportati successivamente.

Si mette in rilievo che l'abitazione è gravata di diritto di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 sulla proprietà OMISSIS.

Superficie complessiva di circa mq **1.113,40**

E' posto al piano: INTERRATO / PIANO TERRA / PIANO 1° / PIANO 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.25; ha un'altezza utile interna di circa m. 10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Buona

Luminosità dell'immobile: Buona

Panoramicità dell'immobile: Buona

Classe Energetica: Mediocre

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

**Pareti e soffitti**

Nel corso del sopralluogo in alcuni punti delle murature perimetrali è stata riscontrata la presenza di ammalora-



menti riconducibili a umidità di infiltrazione.

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: meno del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni sufficienti.

Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni mediocri: meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione, tuttavia, è necessario effettuare interventi di manutenzione straordinaria sulle ante oscuranti.

Stato di conservazione: mediocre.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento sono vetusti e scontano l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>Ante in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Piastrelle di Gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>Sottotraccia e a vista</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente</b>



<i>Gas</i>	tipologia: <b>in parte sottotraccia, in parte a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente.</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> diffusori: <b>Riscaldamento a pavimento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Senza certificazione di conformità</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento a pavimento
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	Non noto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<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
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









Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **BENE 15 - AUTORIMESSA**

Il bene immobile è un'ampia autorimessa censita catastalmente alla particella n. 3540, Sub. 703 il cui accesso diretto è disposto sulla Via Pomarolo.

L'autorimessa dispone di due ampi portoni a pacchetto che insistono sullo spazio comune identificato al sub. 701 che separa per l'appunto il fabbricato dalla via Pomarolo. Si precisa che tale spazio comune non fa parte del compendio immobiliare pignorato e oggetto della presente perizia di stima.

L'ambiente risulta ben illuminato grazie agli inserti vetrati dei portoni ed ai sopraluce in vetrocemento che insistono sul sovrastante giardino.

La pavimentazione è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo mentre le pareti rimangono a vista in cemento armato.

È stata riscontrata una difformità urbanistica di tipo lieve per via della presenza di un ulteriore pilastro centrale, presente peraltro nella documentazione catastale vigente, che tuttavia non risulta esistere negli elaborati grafici facenti parte integrante dei titoli abilitativi. È stata riscontrata una ulteriore difformità in corrispondenza del passaggio alla zona retrostante adibita a spazi accessori dell'abitazione per via di una diversa conformazione dell'ingresso rispetto a quanto autorizzato.

Tali difformità possono essere sanate mediante un'istanza di accertamento di compatibilità edilizia art. 37 del DPR 380/2001 nelle modalità e costi che di seguito verranno riportati durante la valutazione.

Si mette in rilievo che l'abitazione è gravata di diritto di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED] relativamente alla quota di  $\frac{1}{2}$  sulla proprietà OMISSIS.

Superficie complessiva di circa mq **141,35**

È posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed



il bene sconta la normale vetustà. Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

#### Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni sufficienti: meno del 20% della superficie presenta necessità di interventi.

Stato di conservazione: sufficiente.

#### Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 20% della superficie presente necessita di interventi.

Stato di conservazione: sufficiente.

#### Infissi interni ed esterni

I portoni di accesso si presentano nel complesso in condizioni sufficienti e non necessitano di interventi di sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Portoni a pacchetto</b> protezione: <b>Nessuna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento a pavimento
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	Non noto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<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
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









Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 16 - TERRENO**

Il bene immobile è un piccolo appezzamento di terreno contiguo all'area di pertinenza dell'abitazione identificata catastalmente al Foglio 4 - Particella 3540.

Il terreno ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di filtro ambientale (A7);
- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come Aree residenziali consolidate (R2 e R3);
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno è pianeggiante, ha una forma triangolare e risultano presenti colture orticole.

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

il terreno risulta di forma Triangolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee No

Colture arboree Colture orticole

Selvicolture No

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è buono.



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 14 - ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO INTERRATO

REALIZZATA PROVVISORIA PARTIZIONE DEL "LOCALE A DISPOSIZIONE" MEDIANTE REALIZZAZIONE DI UNA PICCOLA STANZA

PIANO TERRA

ZONA ESTERNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI VIALI PEDONALI DI ACCESSO ALL'ABITAZIONE COMPRESO LA FONTANA CENTRALE.

DIVERSO ALLINEAMENTO E GEOMETRIA DEI CONFINI DEL LOTTO PRESENZA DI BASAMENTO IN CLS CON ANNESSO MURO DI CONTENIMENTO PER PISCINA FUORITERRA.

Regolarizzabili mediante: Istanza di accertamento di compatibilità edilizia art. 37 del Dpr 380/2001

Oneri di regolarizzazione	
Onorario professionale, oneri concessori e di oblazione	€ 6.750,00
<b>Totale oneri: € 6.750,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PRESENZA PILASTRO NON INDICATO NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLE PRATICHE EDILIZIE

DIVERSA CONFORMAZIONE NELLA ZONA DI PASSAGGIO ALLA ZONA RETROSTANTE RISPETTO A QUANTO INDICATO NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLE PRATICHE EDILIZIE

Regolarizzabili mediante: Istanza di accertamento di compatibilità edilizia art. 37 del Dpr 380/2001

Onorario professionale, oneri concessori e di oblazione	€ 0,00
---	--------

Note: COSTO GIA' INDICATO E CONSIDERATO PRECEDENTEMENTE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BENE 14 - ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 14 - ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA POMAROLO N.25**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/03/2012**. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PROPRIETARIA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 dal 16/03/2012 al 21/03/2016. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO STEFANO FINARDI, in data , ai nn. 565/442; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 29/03/2012, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PROPRIETARIO PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 dal 16/03/2012 al 21/03/2016. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO STEFANO FINARDI, in data 16/03/2012, ai nn. 565/442; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 29/03/2012, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PER IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER LA QUOTA DI 1/2 dal 21/03/2016 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,

**LA MOGLIE OMISSIS E I FIGLI OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA CON ATTO NOTAIO FINARDI REP.RIO 10096 DEL 05.04.2016 REG.TO IL 11.04.2016 N.12599 SERIE 1T. LA SIGNORA OMISSIS HA RINUNCIATO ALL'EREDITA' DEL DEFUNTO SIGNOR OMISSIS, MA NON AL LEGATO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE A LEI SPETTANTE EX LEGE SULLA CASA ADIBITA A RESIDENZA FAMILIARE E RELATIVA PERTINENZA, AL MOMENTO DELLA MORTE DEL SIGNOR OMISSIS, DI PROPRIETA' DI QUEST'ULTIMO E DEL CONIUGE SIGNORA OMISSIS PER QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO.;**

trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/06/2016, ai nn. 24896/16704.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PER IL DIRITTO DI PRORPIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 dal 21/03/2016 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, ; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/06/2016, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 14 - ABITAZIONE

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/03/2012**. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PROPRIETARIA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 dal 16/03/2012 al 21/03/2016. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO STEFANO FINARDI, in data , ai nn. 565/442; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 29/03/2012, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PROPRIETARIO PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 dal 16/03/2012 al 21/03/2016. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO STEFANO FINARDI, in data 16/03/2012, ai nn. 565/442; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 29/03/2012, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PER IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER LA QUOTA DI 1/2 dal 21/03/2016 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,

**LA MOGLIE OMISSIS E I FIGLI OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA CON ATTO NOTAIO FINARDI REP.RIO 10096 DEL 05.04.2016 REG.TO IL 11.04.2016 N.12599 SERIE 1T. LA SIGNORA OMISSIS HA RINUNCIATO ALL'EREDITA' DEL DEFUNTO SIGNOR OMISSIS, MA NON AL LEGATO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE A LEI SPETTANTE EX LEGE SULLA CASA ADIBITA A RESIDENZA FAMILIARE E RELATIVA PERTINENZA, AL MOMENTO DELLA MORTE DEL SIGNOR OMISSIS, DI PROPRIETA' DI QUEST'ULTIMO E DEL CONIUGE SIGNORA OMISSIS PER QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO.;**

trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/06/2016, ai nn. 24896/16704.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS PER IL DIRITTO DI PRORPIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 dal 21/03/2016 ad oggi (at-



tuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/06/2016, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 15 - AUTORIMESSA

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 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, ; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 16 - TERRENO



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 14 - ABITAZIONE

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 15 - AUTORIMESSA

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 16 - 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: BENE 14 - ABITAZIONE**

**Abitazione in villini [A7] sito in , VIA POMAROLO N.25**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA**

**Abitazione in villini [A7] sito in , VIA POMAROLO N.25**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO**

**agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: BENE 14 - ABITAZIONE**

**sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA**

**sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile non viene indicata la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziali. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BENE 14 - ABITAZIONE

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegatale alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello del volume.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	112,40	1,00	112,40
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	90,35	1,00	90,35
SOTTOTETTO AGIBILE	sup lorda di pavimento	35,15	0,50	17,58
ATRIO	sup lorda di pavimento	2,40	0,25	0,60
TERRAZZA	sup lorda di pavimento	3,30	0,20	0,66
TERRAZZA	sup lorda di pavimento	6,50	0,20	1,30
BALCONE	sup lorda di pavimento	27,00	0,20	5,40
SOTTOTETTO RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	19,00	0,10	1,90
PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	145,85	0,50	72,93
P. INTERRATO - INTERCAPEDINE	sup lorda di pavimento	58,90	0,10	5,89
GIARDINO	sup lorda di pavimento	612,55	0,04	24,50
		<b>1.113,40</b>		<b>333,50</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.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** BENE 15 - AUTORIMESSA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegatale alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello del volume.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	141,35	1,00	141,35
		<b>141,35</b>		<b>141,35</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.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Autorimesse e box  
Sottocategoria:

**Identificativo corpo:** BENE 16 - TERRENO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
VIGNETO	sup lorda di pavimento	35,00	0,04	1,40
		<b>35,00</b>		<b>1,40</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 50

Valore di mercato max (€/mq): 50

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: BENE 14 - ABITAZIONE**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG), VIA POMAROLO N.25**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note:

**Identificativo corpo: BENE 15 - AUTORIMESSA**

**Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG), VIA POMAROLO N.25**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note:

**Identificativo corpo: BENE 16 - TERRENO**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia;
- Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **BENE 14 - ABITAZIONE. Abitazione in villini [A7] Scanzorosciate (BG), VIA POMAROLO N.25**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 437.231,61.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.380,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Il bene immobiliare oggetto di stima è in zona collinare, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ABITAZIONE	112,40	€ 1.380,00	€ 155.112,00
ABITAZIONE	90,35	€ 1.380,00	€ 124.683,00
SOTTOTETTO AGIBILE	17,58	€ 1.380,00	€ 24.260,40
ATRIO	0,60	€ 1.380,00	€ 828,00
TERRAZZA	0,66	€ 1.380,00	€ 910,80
TERRAZZA	1,30	€ 1.380,00	€ 1.794,00
BALCONE	5,40	€ 1.380,00	€ 7.452,00
SOTTOTETTO RIPOSTI-GLIO	1,90	€ 1.380,00	€ 2.622,00
PIANO INTERRATO	72,93	€ 1.380,00	€ 100.643,40
P. INTERRATO - INTERCA-PEDINE	5,89	€ 1.380,00	€ 8.128,20
GIARDINO	24,50	€ 1.380,00	€ 33.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 460.243,80
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -23.012,19
Valore corpo			€ 437.231,61
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 437.231,61
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 218.615,81</b>

**BENE 15 - AUTORIMESSA. Abitazione in villini [A7]  
Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.654,93.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 690,00.

Nell'adottare L'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Il bene immobiliare oggetto di stima è in zona collinare, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
AUTORIMESSA	141,35	€ 690,00	€ 97.531,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.531,50
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%	€ -4.876,58
Valore corpo	€ 92.654,93
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.654,93
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 46.327,46</b>

**BENE 16 - TERRENO. agricolo  
Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.662,50.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VIGNETO	1,40	€ 1.250,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.750,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -87,50
Valore corpo			€ 1.662,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.662,50
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 831,25</b>



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE 14 - ABITAZIONE	Abitazione in villini [A7]	333,50	€ 437.231,61	€ 218.615,81
BENE 15 - AUTORIMESSA	Abitazione in villini [A7]	141,35	€ 92.654,93	€ 46.327,46
BENE 16 - TERRENO	agricolo	1,40	€ 1.662,50	€ 831,25

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.750,00

Arrotondamenti € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 524.799,04

Valore diritto e quota € 262.399,52

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

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 524.799,04

**Valore del diritto e della quota del debitore esecutato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 262.399,52**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

Per completezza si riporta di seguito la valutazione del valore della nuda proprietà e del diritto di abitabilità relativa alla restante quota del 50% dei beni immobili del lotto non oggetto di pignoramento e non oggetto di vendita nel procedimento per cui viene resa la presente perizia di stima.

**CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA'**

DATA DI NASCITA	
A ANNO DI NASCITA USUFRUTTUARIO	1957
B ETA' USUFRUTTUARIO	67
C COEFFICIENTE	18
D VALORE USUFRUTTO	45%
E VALORE NUDA PROPRIETA'	55%

<b>BENE IMMOBILE</b>	<b>VALORE DELLA QUOTA RESTANTE</b>	<b>VALORE NUDA PROPRIETA' %</b>	<b>IMPORTO NUDA PROPRIETA'</b>	<b>VALORE DIRITTO DI ABITABILITA'</b>	<b>IMPORTO DIRITTO DI ABITABILITA'</b>
BENE IMMOBILE 14	€ 215 240,81	55%	€ 118 382,44	45%	€ 96 858,36
BENE IMMOBILE 15	€ 46 327,47	55%	€ 25 480,11	45%	€ 20 847,36
BENE IMMOBILE 16	€ 831,25	55%	€ 457,19	45%	€ 374,06
	<b>€ 262 399,52</b>		<b>€ 144 319,74</b>		<b>€ 118 079,78</b>



## Lotto: 3 - LOTTO 3

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

**Identificativo corpo: BENE 2 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: VIGNETO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2142, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 2360, reddito dominicale: € 13.41, reddito agrario: € 9.75

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Confini mappali 2141, 2134, 3799, 3800 e strada comunale

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Note: SEMINATIVO ARBORATO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2134, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1890, reddito dominicale: € 9.27, reddito agrario: € 9.76

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Confini mappali 97, 2136, 2142, 2135, 1799 e torrente Gavarnia.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 3 comprende due beni immobili. Si tratta di due appezzamenti di terreno interposti nel triangolo di versante formatosi tra le arterie di Via Valle Gavarnia e di Via Pomarolo. I terreni si trovano nella parte a monte del torrente Gavarnia, sono in parte confinanti tra loro e sono terreni di versante destinati all'agricoltura.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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 PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** P.L.I.S. - Parco delle valli d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 14 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 2 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno identificato catastalmente come segue: Fig. 1 – Part. 2142 (BENE 2) e si trova nella parte a monte del torrente Gavarnia ed è delimitato nella parte superiore dalla Via Pomarolo e nella parte inferiore dal terreno identificato catastalmente al Fig. 1 – Part. 2134 (BENE 3).

Il terreno ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);

- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività, ha una forma pressoché regolare e posto in fregio alla strada comunale ed è facilmente accessibile.

Allo stato attuale sono presenti colture arboree e, in particolare, è presente un vigneto. Dalle informazioni reperite, la selvicoltura viene praticata in maniera regolare.

Superficie complessiva di circa mq **2.360,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee No

Colture arboree Vigneto

Selvicolture Praticata in maniera regolare

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è buono.



Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 3 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno identificato catastalmente come segue: Fig. 1 – Part. 2134 (BENE 3) e si trova nella parte immediatamente a monte del torrente Gavarnia ed è delimitato nella parte superiore in parte dal terreno identificato catastalmente al Fig. 1 – Part. 2142 (BENE 2).

Il terreno ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in aree e fasce di rispetto in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari beni, impianti od infrastrutture;
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con media declività e ha una forma pressoché regolare.

Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Superficie complessiva di circa mq **1.890,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Media declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee No

Colture arboree Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Selvicolture Praticata in maniera non regolare

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 2 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BENE 2 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 2 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i)). In forza di denuncia di successione; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI BERGAMO, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 2 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i)). In forza di denuncia di successione; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI BERGAMO, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 3 - TERRENO



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 2 - TERRENO

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 3 - 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: BENE 2 - TERRENO**

**agricolo**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO**

**agricolo**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: BENE 2 - TERRENO**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BENE 2 - TERRENO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
VIGNETO	sup reale lorda	2.360,00	1,00	2.360,00
		<b>2.360,00</b>		<b>2.360,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 12

Valore di mercato max (€/mq): 12

**Identificativo corpo:** BENE 3 - TERRENO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale lorda	1.890,00	1,00	1.890,00
		<b>1.890,00</b>		<b>1.890,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 9,25

Valore di mercato max (€/mq): 9,25



#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: BENE 2 - TERRENO  
agricolo sito in Scanzorosciate (BG)  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: BENE 3 - TERRENO  
agricolo sito in Scanzorosciate (BG)  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dei beni immobili, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PROVINCIA DI BERGAMO: Rilevazione dei valori agricoli medi dei terreni;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **BENE 2 - TERRENO. Agricolo - Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.904,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
VIGNETO	2.360,00	€ 12,00	€ 28.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.320,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -1.416,00
Valore corpo			€ 26.904,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.904,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 13.452,00</b>

### **BENE 3 - TERRENO. Agricolo - Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.608,38.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
SEMINATIVO ARBORATO	1.890,00	€ 9,25	€ 17.482,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.482,50
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -874,13
Valore corpo			€ 16.608,38
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.608,38
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 8.304,19</b>



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE 2 - TERRENO	agricolo	2.360,00	€ 26.904,00	€ 13.452,00
BENE 3 - TERRENO	agricolo	1.890,00	€ 16.608,38	€ 8.304,19

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.175,62
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.336,76
Valore diritto e quota	€ 20.668,38

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.336,76
<b>Valore del diritto e della quota del debitore esecutato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 20.668,38</b>

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che rientra nel campo di applicazione dell'IVA.



## Lotto: 4 - LOTTO 4

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

**Identificativo corpo:** BENE 4 - TERRENO.

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Note: SEMINATIVO ARBORATO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2130, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1420, reddito dominicale: € 4,40, reddito agrario: € 6,23

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Confini strada mappale 1799, strada comunale Via Valle Gavarnia, mappale 2131, torrente Gavarnia

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 4 comprende un solo bene immobile. Si tratta di un appezzamento di terreno interposti nel triangolo di versante formatosi tra la Via Valle Gavarnia e il torrente Gavarnia. Il terreno è un terreno destinato all'agricoltura.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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 PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** P.L.I.S. - Parco delle valli d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 14 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 4 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno delimitato nella parte superiore dal torrente Gavarnia e nella parte inferiore dalla strada Via Valle Gavarnia.

Il terreno ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in aree destinate ad ospitare impianti ed attrezzature tecnologiche;
- in aree e fasce di rispetto in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari beni, impianti od infrastrutture;
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno posto in fregio alla strada comunale è pianeggiante e ha una forma pressoché regolare ed è facilmente accessibile.

Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Superficie complessiva di circa mq **1.420,00**

il terreno risulta di forma Pressocchè regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di alberi di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 4 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BENE 4 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 4 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 4 - 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:** BENE 4 - TERRENO

**agricolo**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BENE 4 - TERRENO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale lorda	1.420,00	1,00	1.420,00
		<b>1.420,00</b>		<b>1.420,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 9,25

Valore di mercato max (€/mq): 9,25



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dei beni immobili, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PROVINCIA DI BERGAMO: Rilevazione dei valori agricoli medi dei terreni;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **BENE 4 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.478,25.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopra indicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:



- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO ARBORATO	1.420,00	€ 9,25	€ 13.135,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.135,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -656,75
Valore corpo			€ 12.478,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.478,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.239,13

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE 4 - TERRENO	agricolo	1.420,00	€ 12.478,25	€ 6.239,13

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 623,91
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.854,34
<b>Valore diritto e quota</b>	<b>€ 5.927,17</b>

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

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.854,34
<b>Valore del diritto e della quota del debitore esecutato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 5.927,17</b>

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che rientra nel campo di applicazione dell'IVA.



## Lotto: 5 - LOTTO 5

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

**Identificativo corpo: BENE 5 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Note: VIGNETO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2148, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1800, reddito dominicale: € 10,23, reddito agrario: € 7,44

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappale 2374, beni ad altro foglio, mappale 1796, mappale 2147, mappale 2138, mappale 753

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: BENE 6 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: BOSCO CEDUO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2145, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappali 3355, 1803, 2137 e 2147

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: BENE 7 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: VIGNETO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2147, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappali 1796, 2145 , 2137, 2148

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: BENE 8 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: SEMINATIVO ARBORATO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2137, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 960, reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 4,96

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappali 2147, 2145, 2136, 2139, 2148

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: BENE 9 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: SEMINATIVO ARBORATO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2138, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1150, reddito dominicale: € 5,64, reddito agrario: € 5,94

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappali 2148, 2139, 2140, 1366 e 753

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: BENE 10 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: BOSCO CEDUO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2139, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 1310, reddito dominicale: € 3,38, reddito agrario: € 0,41

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappali 2137, 2136, 97, Torrente Gavarnia, mappali altro foglio

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: BENE 11 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: BOSCO CEDUO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2140, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 1040, reddito dominicale: € 2,69, reddito agrario: € 0,32

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Mappali 2138, mappali altro foglio, torrente Gavarnia, 1366

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 5 comprende 7 beni immobili. Si tratta di appezzamenti di terreno tutti interposti nel triangolo di versante formatosi tra le arterie di Via Valle Gavarnia e di Via Pomarolo. I terreni si trovano nella parte a monte del torrente Gavarnia, sono in parte confinanti tra loro e sono terreni di versante destinati all'agricoltura.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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 PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** P.L.I.S. - Parco delle valli d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 14 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 5 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare.

Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo).

Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Superficie complessiva di circa mq **1.800,00**

il terreno risulta di forma Pressoché regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di alberi di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 6 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certifi-



cato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare. Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza, il fondo è attraversato nel sottosuolo da tubazione per fognatura corrente a servizio di proprietà poste più a sud.

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

il terreno risulta di forma Pressoché regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di arbusti di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 7 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);

- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare.

Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza, il fondo è attraversato nel sottosuolo da tubazione per fognatura corrente a servizio di proprietà poste più a sud.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

il terreno risulta di forma Pressoché regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di arbusti di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 8 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);

- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare.



Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza, il fondo è attraversato nel sottosuolo da tubazione per fognatura corrente a servizio di proprietà poste più a sud.

Superficie complessiva di circa mq **960,00**

il terreno risulta di forma Pressocchè regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di arbusti di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 9 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);

- in parte in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree produttive consolidate (P3);

- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare. Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Superficie complessiva di circa mq **1.150,00**

il terreno risulta di forma Pressocchè regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di arbusti di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 10 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);

- in aree e fasce di rispetto in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari beni, impianti od infrastrutture;

- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare.

Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.



coltura non viene praticata in maniera regolare.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza, il fondo è attraversato nel sottosuolo da tubazione per fognatura corrente a servizio di proprietà poste più a sud.

Superficie complessiva di circa mq **1.310,00**

il terreno risulta di forma Pressocchè regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di arbusti di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 11 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno che ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in parte in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree produttive consolidate (P3);
- in aree e fasce di rispetto in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari beni, impianti od infrastrutture;
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno ed è caratterizzato da un'orografia con accentuata declività e ha una forma pressoché regolare.

Allo stato attuale è presente prato naturale (inerbimento spontaneo). Dalle informazioni reperite, la selvicoltura non viene praticata in maniera regolare.

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**

il terreno risulta di forma Pressocchè regolare ed orografia Accentuata declività

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Prato naturale (inerbimento spontaneo)

Colture arboree Presenza di arbusti di diverso genere

Selvicolture Non praticata in maniera regolare.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 5 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

**Identificativo corpo: BENE 6 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

**Identificativo corpo: BENE 7 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

**Identificativo corpo: BENE 8 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

**Identificativo corpo: BENE 9 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

**Identificativo corpo: BENE 10 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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

**Identificativo corpo: BENE 11 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

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



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BENE 5 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 6 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 7 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 8 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 9 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 10 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 11 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 5 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 6 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 7 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 8 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 9 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 10 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.



**Identificativo corpo: BENE 11 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 5 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 6 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 7 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 8 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 9 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 10 - TERRENO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 11 - TERRENO

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 5 - TERRENO

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 6 - TERRENO



**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 7 - TERRENO**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 8 - TERRENO**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

**- Trascrizione pregiudizievole:**



ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 9 - TERRENO

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 10 - TERRENO

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 11 - 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: BENE 5 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 6 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 7 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 8 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 9 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 10 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 11 - TERRENO  
agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: BENE 5 - TERRENO  
agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: BENE 6 - TERRENO  
agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo:** BENE 7 - TERRENO

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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 insolte 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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo:** BENE 8 - TERRENO

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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 insolte 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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo:** BENE 9 - TERRENO

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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 insolte 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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004  
**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.  
**Identificativo corpo:** BENE 10 - TERRENO  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**  
**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004  
**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.  
**Identificativo corpo:** BENE 11 - TERRENO  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**  
**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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004  
**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BENE 5 - TERRENO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
VIGNETO	sup reale lorda	1.800,00	1,00	1.800,00
		<b>1.800,00</b>		<b>1.800,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 12

Valore di mercato max (€/mq): 12

**Identificativo corpo:** BENE 6 - TERRENO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2

Valore di mercato max (€/mq): 2



**Identificativo corpo:** BENE 7 - TERRENO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
VIGNETO	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2

Valore di mercato max (€/mq): 2

**Identificativo corpo:** BENE 8 - TERRENO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO AR-BORATO	sup reale lorda	960,00	1,00	960,00
		<b>960,00</b>		<b>960,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 9,25

Valore di mercato max (€/mq): 9,25

**Identificativo corpo:** BENE 9 - TERRENO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale lorda	1.150,00	1,00	1.150,00
		<b>1.150,00</b>		<b>1.150,00</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.

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 9,25

Valore di mercato max (€/mq): 9,25

**Identificativo corpo:** BENE 10 - TERRENO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	1.310,00	1,00	1.310,00
		<b>1.310,00</b>		<b>1.310,00</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.

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2

Valore di mercato max (€/mq): 2

**Identificativo corpo:** BENE 11 - TERRENO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.



cato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	1.040,00	1,00	1.040,00
		<b>1.040,00</b>		<b>1.040,00</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.

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2

Valore di mercato max (€/mq): 2

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: BENE 5 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG)**

**Libero**

**Identificativo corpo: BENE 6 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG)**

**Libero**

**Identificativo corpo: BENE 7 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG)**

**Libero**

**Identificativo corpo: BENE 8 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG)**

**Libero**

**Identificativo corpo: BENE 9 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG), Libero**

**Identificativo corpo: BENE 10 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG), Libero**

**Identificativo corpo: BENE 11 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG), Libero**



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dei beni immobili, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PROVINCIA DI BERGAMO: Rilevazione dei valori agricoli medi dei terreni;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **BENE 5 - TERRENO. agricolo Scanzorosciate (BG), VIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.520,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopra indicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.



Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VIGNETO	1.800,00	€ 12,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.600,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -1.080,00
Valore corpo			€ 20.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.520,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 10.260,00</b>

### **BENE 6 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOSCO CEDUO	80,00	€ 2,00	€ 160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -8,00
Valore corpo			€ 152,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 152,00



<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 76,00</b>
---	----------------

### **BENE 7 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 342,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VIGNETO	30,00	€ 12,00	€ 360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 360,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -18,00
Valore corpo			€ 342,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 342,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 171,00</b>

### **BENE 8 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.436,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;



- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
SEMINATIVO ARBORATO	960,00	€ 9,25	€ 8.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.880,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -444,00
Valore corpo			€ 8.436,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.436,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 4.218,00</b>

#### **BENE 9 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.105,63.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo



zo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
SEMINATIVO ARBORATO	1.150,00	€ 9,25	€ 10.637,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.637,50
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -531,88
Valore corpo			€ 10.105,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.105,63
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 5.052,81</b>

### **BENE 10 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.489,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
BOSCO CEDUO	1.310,00	€ 2,00	€ 2.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.620,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -131,00
Valore corpo			€ 2.489,00
Valore accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 2.489,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 1.244,50</b>

### BENE 11 - TERRENO. Agricolo Scanzorosciate (BG)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.976,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOSCO CEDUO	1.040,00	€ 2,00	€ 2.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.080,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -104,00
Valore corpo			€ 1.976,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.976,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 988,00</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE 5 - TERRENO	agricolo	1.800,00	€ 20.520,00	€ 10.260,00
BENE 6 - TERRENO	agricolo	80,00	€ 152,00	€ 76,00
BENE 7 - TERRENO	agricolo	30,00	€ 342,00	€ 171,00
BENE 8 - TERRENO	agricolo	960,00	€ 8.436,00	€ 4.218,00
BENE 9 - TERRENO	agricolo	1.150,00	€ 10.105,63	€ 5.052,81
BENE 10 - TERRENO	agricolo	1.310,00	€ 2.489,00	€ 1.244,50
BENE 11 - TERRENO	agricolo	1.040,00	€ 1.976,00	€ 988,00



#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	2201.0315
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.819,59
<b>Valore diritto e quota</b>	<b>€ 20.909,80</b>

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

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.819,59
<b>Valore del diritto e della quota del debitore esecutato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 20.909,80</b>

#### 12.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che rientra nel campo di applicazione dell'IVA.



## Lotto: 6 - LOTTO 6

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

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Note: SEMINATIVO ARBORATO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2132, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 3,19, reddito agrario: € 4,52

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Strada Via Valle Gavarnia, mappale 2133, torrente Gavarnia, beni altro foglio.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO.**

**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020**

Note: SEMINATIVO ARBORATO

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ██████████

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria SCANZOROSCIATE, foglio 1, particella 2133, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 3,16

Derivante da: La signora OMISSIS (OMISSIS) è proprietaria per la quota di 1/2 al ventennio per atto notaio Paolo Mangili di Bergamo del 23 dicembre 1985 n. 28132 di repertorio, trascritto a Bergamo il 20 gennaio 1986 con nota n. 2694/2112.

Confini: Strada Via Valle Gavarnia, mappale 2132, torrente Gavarnia, beni altro foglio.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 6 comprende 2 beni immobili. Si tratta di appezzamenti di terreno entrambi delimitati a monte dal torrente Gavarnia e a valle dalla Via Valle Gavarnia. I terreni sono in parte confinanti tra loro e sono terreni destinati all'agricoltura.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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 PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** P.L.I.S. - Parco delle valli d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 14 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 12 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno delimitato nella parte superiore dal torrente Gavarnia e nella parte inferiore dalla strada comunale Via Valle Gavarnia.

Il terreno ricade:

- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in aree e fasce di rispetto in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari beni, impianti od infrastrutture;
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno posto in fregio alla strada comunale è pianeggiante e ha una forma pressoché regolare ed è facilmente accessibile.

Allo stato attuale risulta incolto con la superficie parzialmente pavimentata con asfalto e utilizzata per il parcheggio di veicoli.

Superficie complessiva di circa mq **1.030,00**

il terreno risulta di forma Pressoché regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Non presenti

Colture arboree Non presenti

Selvicolture Non praticata.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.







Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **BENE 13 - TERRENO**

Il bene immobile è un appezzamento di terreno delimitato nella parte superiore dal torrente Gavarnia e nella parte inferiore dalla strada comunale Via Valle Gavarnia.  
Il terreno ricade:



- in aree che nel P.G.T. vigente del Comune di Scanzorosciate vengono classificate come aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4);
- in aree e fasce di rispetto in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari beni, impianti od infrastrutture;
- in aree all'interno del PLIS del Monte Bastia.

A seguito della richiesta effettuata presso gli uffici del Comune di Scanzorosciate, è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale si allega alla presente perizia e cui si rimanda per le varie prescrizioni urbanistiche.

Il terreno posto in fregio alla strada comunale è pianeggiante e ha una forma pressoché regolare ed è facilmente accessibile.

Allo stato attuale risulta incolto con la superficie parzialmente pavimentata con asfalto e utilizzata per il parcheggio di veicoli.

Superficie complessiva di circa mq **720,00**

il terreno risulta di forma Pressoché regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Non presenti

Colture arboree Non presenti

Selvicolture Non praticata.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.







### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.19 DELL 26/08/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO.**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, VIA**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata una difformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 12 - TERRENO**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MANGILI, in data 23/12/1985, ai nn. 28132/11762; trascritto a Registri Immobiliari Conservatoria di Bergamo, in data 20/01/1986, ai nn. 2694/2112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 21/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data 06/06/2017, ai nn. 24896/16704.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 13 - TERRENO**



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 12 - TERRENO

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori MASSA DEI CREDITORI - FALLIMENTO OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/09/2021 ai nn. 54067/37165.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn. 21461/3515.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BPER BANCA S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/11/2022 ai nn. 64342/10638.

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/09/2023 ai nn. 51304/35054.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE 13 - 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: BENE 12 - TERRENO**  
**agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO**  
**agricolo sito in , VIA**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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 insolte 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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO**  
**agricolo sito in Scanzorosciate (BG), VIA**

**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 insolte 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:** 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:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziari. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BENE 12 - TERRENO

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
		<b>1.030,00</b>		<b>1.030,00</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.

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 9,25

Valore di mercato max (€/mq): 9,25

**Identificativo corpo:** BENE 13 - TERRENO

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata sulla base della planimetria catastale. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie del fondo, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO ARBORATO	sup reale lorda	720,00	1,00	720,00
		<b>720,00</b>		<b>720,00</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.

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: SCANZOROSCIATE

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 9,25

Valore di mercato max (€/mq): 9,25



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: BENE 12 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG)**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: BENE 13 – TERRENO agricolo sito in Scanzorosciate (BG)**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dei beni immobili, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PROVINCIA DI BERGAMO: Rilevazione dei valori agricoli medi dei terreni;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

**BENE 12 - TERRENO. agricolo**  
**Scanzorosciate (BG), VIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.051,13.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;



- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
SEMINATIVO ARBORATO	1.030,00	€ 9,25	€ 9.527,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.527,50
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -476,38
Valore corpo			€ 9.051,13
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.051,13
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 4.525,56</b>

### **BENE 13 - TERRENO. agricolo Scanzorosciate (BG), VIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.327,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dei valori agricoli medi della provincia di Bergamo nella regione agraria in cui ricade il bene ed è stata effettuata, quando possibile, una comparazione delle caratteristiche del bene oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti nella zona e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche in genere si intendono:

- la consistenza del bene;
- la forma del terreno;
- la tipologia di orografia;
- la tipologia di tessitura;
- la tipologia di sistemazioni agrarie;
- la presenza di sistemi irrigui;
- la tipologia di colture erbacee presenti;
- la tipologia di colture arboree presenti;
- la tipologia di pratiche di selvicoltura adottate;
- lo stato di manutenzione e conservazione generale.

Oltre a quanto sopraindicato, si è anche tenuto conto di tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio:

- il collegamento viario;
- l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi;
- la presenza di infrastrutture viarie.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione beni consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in



esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
SEMINATIVO ARBORATO	720,00	€ 9,25	€ 6.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.660,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -333,00
Valore corpo			€ 6.327,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.327,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 3.163,50</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
BENE 12 - TERRENO	agricolo	1.030,00	€ 9.051,13	€ 4.525,56
BENE 13 - TERRENO	agricolo	720,00	€ 6.327,00	€ 3.163,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 768,91
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.609,22
Valore diritto e quota	€ 7.304,61

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.609,22
<b>Valore del diritto e della quota del debitore esecutato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 7.304,61</b>

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

**Allegati**

- 1 Titolo di provenienza
- 2 Visure catastali unità immobiliari
- 3 Planimetrie catastali unità immobiliari
- 4 Titoli abilitativi edilizi
- 5 Planimetrie allegate alle pratiche edilizie
- 6 Documentazione Piano di governo del territorio
- 7 Certificati di destinazione urbanistica
- 8 Ispezioni ipotecarie e Formalità
- 9 Accertamenti sullo stato di possesso
- 10 Rilievo fotografico

05-10-2024




In Fede  
Dott. Ing. Roberto Di Noto

