



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. MIRIAM BRUSADELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Stefano Guarneroli

CF:GRNSFN93R17E507Y

con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4

telefono: 3383605382

email: stefano.guarneroli@gmail.com

PEC: stefano.guarneroli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casale a TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, frazione ZANELLI, della superficie commerciale di **349,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casale con accesso da via Cornelle composto da una porzione di edificio con ingresso indipendente ad uso stalla su due piani e una più ampia porzione di immobile su tre piani ad uso abitativo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 650 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ZA, categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: affaccio su mapp 608 e sub. 4
- foglio 7 particella 650 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana ZA, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 3, affaccio su mapp. 650
- foglio 7 particella 650 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ZA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 3, affaccio su mapp. 650

B stalla a TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, frazione ZANELLI, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ad uso stalla e fienile con accesso da sentiero pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2349 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp 563/B
Coerenze: sentiero, affaccio mapp 2348, mapp 565

C terreno agricolo a TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, frazione ZANELLI, della



superficie commerciale di **23.782,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli disposti sul comune di Torre de Busi, limitrofi all'abitazione principale e agli accessori

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 5700, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 8,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 592, mapp 651, mapp 588, mapp 100, mapp 1608, mapp 586, strada
- foglio 3 particella 590 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 4390, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 6,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, mapp 1609, mapp 606, mapp. 608, mapp 592
- foglio 3 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 4780, reddito agrario 2,47 €, reddito dominicale 7,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, mapp 608, mapp 650, mapp 608, mapp 651, mapp 587, strada
- foglio 3 particella 595 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 2010, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 563, strada, strada
- foglio 3 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 2230, reddito agrario 7,49 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 590, mapp 606, mapp 651, mapp 592, mapp 650, mapp 592
- foglio 3 particella 651 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 1400, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 608, mapp 606, mapp 588, mapp 587, mapp 592
- foglio 3 particella 2348 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 2, superficie 3272, reddito agrario 16,90 €, reddito dominicale 16,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da mapp 563 di 3310 mq è stato frazionato e ha dato luogo al mapp 563/A di 3.272 mq e al mapp 563/B di 38 mq. Il mapp. 563/A ha generato il mapp 2348 di 3272 mq e il mapp 563/B ha generato il mapp 2349 di 38 mq.
Coerenze: sentiero, mapp 565, mapp 2349, mapp 559, strada, mapp. 595
Non è stata effettuata voltura di nominativo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.146,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 329.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.381,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2006 a firma di DOTT. RUGGIERO MAURO ai nn. 62218/10493 di repertorio, iscritta il 08/08/2006 a BERGAMO ai nn. 53513/13270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 330.000 €.

Importo capitale: 220.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO , trascritta il 27/08/2024 a BERGAMO ai nn. 46526/33715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art.14 t.1 cap. 1, Legge Forestale 30.12.1923 n. 3267 + L.R. 8/1976 + L.R. 80/1989 + L.R. 27/2004



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/08/2006), con atto stipulato il 01/08/2006 a firma di DOTT. RUGGIERO MAURO ai nn. 62217/10492 di repertorio, trascritto il 08/08/2006 a BERGAMO ai nn. 53512/31742

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/08/1974 fino al 01/08/2006), con atto stipulato il 07/08/1974 a firma di DOTT. VINCENZO MANFREDI ai nn. 4612/1790 di repertorio, trascritto il 14/08/1974 a BERGAMO ai nn. 17396/14662

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ANTE '67.

L'immobile risulta costruito in epoca anteriore al 01/09/1967. Si precisa inoltre che per l'edificio rurale identificato al fg 7 mapp 2349 non è stata reperita alcuna documentazione

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. **135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI STRADA INTERPODERALE, presentata il 20/10/1978, rilasciata il 15/12/1979 con il n. 1524 di protocollo

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. **363**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO AL FABBRICATO ESISTENTE E CONSOLIDAMENTO MURO DI SOSTEGNO, presentata il 15/09/1982, rilasciata il 16/06/1984 con il n. 276 di protocollo

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. **551/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A CE N 363 DEL 16/06/1984 PER APPORTARE UNA SERIE DI MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO IN ITER DI SISTEMAZIONE, presentata il 18/02/1986, rilasciata il 04/06/1986 con il n. 353 di protocollo

DIA N. **1556**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVO IMPIANTO FOTOVOLTAICO 2,94 KWp, presentata il 07/03/2008 con il n. 1556 di protocollo

DIA N. **2892**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INERENTI AD ADEGUAMENTI TECNOLOGICI IGIENICO SANITARI E RIFACIMENTO MURETTO DI CONTENIMENTO, presentata il 06/05/2008 con il n. 2892 di protocollo.
Autosospesa con lettera del 27/05/2008 prot 3358

DIA N. **5178**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INERENTI AD ADEGUAMENTI TECNOLOGICI IGIENICO SANITARI E RIFACIMENTO MURETTO DI CONTENIMENTO, presentata il 14/08/2008 con il n. 5178 di protocollo.
Deroga Igienico sanitaria prot 4731 del 24/07/2008 - deroga per altezze interne dei locali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 36 del 26.11.2014, l'immobile ricade in zona Verde di concessione tra ambiente edificato e rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 3.9.2 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al mapp 650, parte minoritaria mapp. 592, parte minoritaria mapp. 608

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 36 del 26.11.2014, l'immobile ricade in zona Ambiti del sistema agro-forestale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 3.9.3 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al mapp. 587. 590, 592, 595, 608, 651, 563

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla DIA n. 5178 del 14/08/2008 al piano secondo del casale la camera 5 è stata divisa in due locali bagno a servizio della camera 6 e della camera 4 con l'apertura di una piccola finestra. Inoltre nelle rappresentazioni grafiche della DIA n. 5178 del 14/08/2008 viene rappresentato il locale posto più a nord come cucina/pranzo a piano primo e come camera 7 a piano secondo, mentre dagli elaborati grafici allegati alla concessione n. 551/86 rilasciata il 16/06/1984 gli stessi locali hanno destinazione d'uso "rustico". Allo stato attuale i locali citati sono utilizzati come camere.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA': €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto alle planimetrie catastali al piano secondo del casale una camera è stata divisa in due locali bagno a servizio delle due camere adiacenti Inoltre dalle planimetrie catastali il locale posto più a nord è identificato come cucina, sia al piano primo che al piano secondo. Gli stessi sono utilizzati come camere.

Rispetto alla rappresentazione grafica desunta dall'estratto di mappa, il fabbricato sul posto e dalle planimetrie castali risulta avere una forma differente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: €600,00
- AGGIORNAMENTO SAGOMA EDIFICIO IN MAPPA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I terreno in mappa e in banca dati al catasto terreni, al mappale 2348 e 2349 risultano ancora intestato ai precedenti proprietari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- AGGIORNAMENTO BANCA DATI CATASTO TERRENI: €.400,00

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, FRAZIONE ZANELLI

CASALE

DI CUI AL PUNTO A

Casale a TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, frazione ZANELLI, della superficie commerciale di **349,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casale con accesso da via Cornelle composto da una porzione di edificio con ingresso indipendente ad uso stalla su due piani e una più ampia porzione di immobile su tre piani ad uso abitativo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 650 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ZA, categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: affaccio su mapp 608 e sub. 4
- foglio 7 particella 650 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana ZA, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 3, affaccio su mapp. 650
- foglio 7 particella 650 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ZA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 3, affaccio su mapp. 650

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
ferrovia distante 14 km

scarso 
scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di casale composto da un'ampia porzione di edificio ad uso residenziale ed una più piccola ad uso accessorio.

La porzione residenziale è così composta: cucina, sala da pranzo, anti bagno e bagno a piano terra; disimpegno, tre camere, guardaroba, bagno e atrio esterno a piano primo; disimpegno, tre camere, tre



bagni e balcone a piano secondo. Il tutto collegato internamente da scala interna.

Porzione ad uso accessorio composta da stalla a piano terra e fienile al piano primo con ingresso dal piano terra e dal piano superiore,

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, ante esterne in legno.


Riscaldamento con stufe e camini con sistema canalizzato, Pannelli fotovoltaici da 2,94 kwp, posti sul terreno adiacente.

Locale accessorio al grezzo.

Si segnala la presenza di amianto al di sotto delle tegole per la porzione ad uso stalla/fienile per cui non è stato possibile verificarne lo stato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno doppio vetro al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	330,00	x	100 %	=	330,00
BALCONE	6,00	x	30 %	=	1,80
PORTICO	8,00	x	30 %	=	2,40
ACCESSORIO STALLA/FIENILE	60,00	x	25 %	=	15,00
Totale:	404,00				349,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casale

Indirizzo: via Sonna 12, San Gottardo, Torre de' Busi

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 397.000,00 pari a 992,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 377.150,00 pari a 942,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casale

Indirizzo: via Sonna, Torre de' Busi

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 525.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 498.750,00 pari a 997,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare

Indirizzo: via sonna 26, Torre de' Busi

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 948,28 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 156.750,00 pari a 900,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Opreno, Caprino Bergamasco

Superfici principali e secondarie: 369

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 758,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 266.000,00 pari a 720,87 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (08/11/2024)

Valore minimo: 700,00



Valore massimo: 1.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - Semestre 1 - Abitazioni di tipo economico (08/11/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 349,20 x 800,00 = **279.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 279.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 279.360,00**

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, FRAZIONE ZANELLI

STALLA

DI CUI AL PUNTO B

stalla a TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, frazione ZANELLI, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ad uso stalla e fienile con accesso da sentiero pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2349 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLE n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp 563/B
Coerenze: sentiero, affaccio mapp 2348, mapp 565

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



aeroporto distante 35 km
ferrovia distante 14 km

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in contesto rurale con accesso pedonale da sentiere e composto da stalla al piano terra e fienile al piano primo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
STALLA/FIENILE	60,00	x	25 %	=	15,00
Totale:	60,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 800,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, FRAZIONE ZANELLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TORRE DE' BUSI VIA CORNELLE SN, frazione ZANELLI, della superficie commerciale di **23.782,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli disposti sul comune di Torre de Busi, limitrofi all'abitazione principale e agli accessori

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 5700,



- reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 8,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: mapp 592, mapp 651, mapp 588, mapp 100, mapp 1608, mapp 586, strada
- foglio 3 particella 590 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 4390, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 6,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: strada, mapp 1609, mapp 606, mapp. 608, mapp 592
 - foglio 3 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 4780, reddito agrario 2,47 €, reddito dominicale 7,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: strada, mapp 608, mapp 650, mapp 608, mapp 651, mapp 587, strada
 - foglio 3 particella 595 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 2010, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 3,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: mapp 563, strada, strada
 - foglio 3 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 2230, reddito agrario 7,49 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: mapp 590, map 606, mapp 651, mapp 592, mapp 650, mapp 592
 - foglio 3 particella 651 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 1400, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: mapp 608, mapp 606, mapp 588, mapp 587, mapp 592
 - foglio 3 particella 2348 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 2, superficie 3272, reddito agrario 16,90 €, reddito dominicale 16,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
 derivante da mapp 563 di 3310 mq è stato frazionato e ha dato luogo al mapp 563/A di 3.272 mq e al mapp 563/B di 38 mq. Il mapp. 563/A ha generato il mapp 2348 di 3272 mq e il mapp 563/B ha generato il mapp 2349 di 38 mq.
 Coerenze: sentiero, mapp 565, mapp 2349, mapp 559, strada, mapp. 595
 Non è stata effettuata voltura di nominativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
 ferrovia distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli disposti sul comune di Torre de Busi, limitrofi all'abitazione principale e agli accessori.

I terreni non sono piani ma in pendenza a seconda della conformazione del territorio.

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP 587	5.700,00	x	100 %	=	5.700,00
MAPP 590	4.390,00	x	100 %	=	4.390,00
MAPP 592	4.780,00	x	100 %	=	4.780,00
MAPP 595	2.010,00	x	100 %	=	2.010,00
MAPP 608	2.230,00	x	100 %	=	2.230,00
MAPP 651	1.400,00	x	100 %	=	1.400,00
MAPP 2348	3.272,00	x	100 %	=	3.272,00
Totale:	23.782,00				23.782,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei terreni è stato stabilito tenendo conto dei valori agricoli medi per il comune di Torre de Busi, riferiti all'anno 2021

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BERGAMO, ufficio del registro di BERGAMO, conservatoria dei registri immobiliari di BERGAMO, ufficio tecnico di TORRE DE BUSI, agenzie: TORRE DE BUSI, osservatori del mercato immobiliare TORRE DE BUSI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casale	349,20	0,00	279.360,00	279.360,00



B	stalla	15,00	0,00	12.000,00	12.000,00
C	terreno agricolo	23.782,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				336.360,00 €	336.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 329.860,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 49.479,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 280.381,00**

data 12/05/2025

il tecnico incaricato
Geom. Stefano Guarneroli

