

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 72/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori
Codice fiscale: CLRNDR72A27A794F
Studio in: Via Roma 86 - Ponte S. Pietro
Telefono: 035612296
Fax: 035612296
Email: arch.andreacolori@gmail.com

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
via del commercio

INDICE**Lotto: 001 - UNITA' IMMOBILIARE - NEGOZIO SUB. 10**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.....	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

Lotto: 002 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	12
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori

Data nomina: 19-03-2024

Data giuramento: 22-03-2024

Data sopralluogo: 04-04-2024

Cronologia operazioni peritali: LE OPERAZIONI PERITALI (SOPRALLUOGHI) SI SONO SVOLTE IN DUE GIORNI; INIZIO / PRIMO SOPRALLUOGO IL 04/04/2024, SECONDO SOPRALLUOGO 08/04/2024

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
via del commercio

Lotto: 001 - UNITA' IMMOBILIARE - NEGOZIO SUB. 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.

Negozi, botteghe [C1] sito in via del commercio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 7497, subalterno 10, indirizzo VIA DEL COMMERCIO, 30, piano T, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria C/1, classe 3, consistenza 137 MQ, superficie 133 MQ, rendita € 1882,07

Confini: in senso orario a partire da nord porticato SUB 1 e parcheggio pubblico, altra proprietà a est, a sud corsello comune SUB 1, infine ad ovest strada comunale via del commercio

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

c'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Crema, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: La rocca viscontea, Basilica di San Defendente Martire, Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta e San Giacomo Apostolo, Palazzo della Ragione.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10**

LOCALE AD USO COMMERCIALE - NEGOZIO, PASTICCERIA E CAFFETTERIA UBICATA AL PIANO RIALZATO CON ANNESSA SALETTA, ANTIBAGNO, E BAGNO (WC) MENTRE POSTERIORMENTE ALL'AREA APERTA AL PUBBLICO E' UBICATA LA ZONA DI PREPARAZIONE, ZONA CELLE FRIGO , E SPOGLIATOIO CON WC..

Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: TERRA / RIALZATO

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: LE CONDIZIONI SONO DA CONSIDERARSI DISCRETE, RECENTEMENTE RISTRUTTURATO / ARREDATO ED ATTUALMENTE FUNZIONANTE COME ATTIVITA' COMMERCIALE (PASTICCERIA CAFFETTERIA)

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2022
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AD ARIA / POMPE DI CALORE
<i>Stato impianto</i>	FUNZIONANTE



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 63/1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1987 al n. di prot. 8022

Rilascio in data 25/03/1988 al n. di prot. 8022

Numero pratica: 53/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 14/07/2020 al n. di prot. 20131

Numero pratica: 92/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/10/2020 al n. di prot. 28779

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 30/11/2022 al n. di prot. 41973

Numero pratica: SCIA AGIBILITA'

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Presentazione in data 19/02/2021 al n. di prot. 5615

NOTE: COMUNICAZIONE DI FINELAVORI PRESENTATA IN DATA 08-02-2021 PROTOCOLLO 4231

Numero pratica: 63/87 VAR1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PRIMA VARIANTE ALLA 63/87

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/06/1989 al n. di prot. 4332

Numero pratica: 63/87 VAR2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SECONDA VARIANTE ALLA 63/87

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/09/1989 al n. di prot. 11581

Numero pratica: 63/87 VAR3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: TERZA VARIANTE ALLA 63/87

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/07/1990 al n. di prot. 5222

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.
Negozi, botteghe [C1] sito in via del commercio

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LIEVI DIFFORMITA' NELLE DIMENSIONI INTERNE MA NON NELLA DISPOSIZIONE DEI LOCALI

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: MODIFICA PLANIMETRIE

Oneri di regolarizzazione	
MODIFICA PLANIMETRIA	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LIEVI DIFFORMITA' NELLE DIMENSIONI INTERNE MA NON NELLA DISPOSIZIONE DEI LOCALI

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Romano di Lombardia; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.
Negozi, botteghe [C1] sito in via del commercio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DEL 22/04/2024
Zona omogenea:	A6 - AMBITO PER ATTIVITA' ECONOMICHE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N° 44 DEL 27/12/2023
Zona omogenea:	A6 - AMBITO PER ATTIVITA' ECONOMICHE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20
Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	BURL N° 41 DEL 09/10/2024
Ambito:	A6 - AMBITO PER ATTIVITA' ECONOMICHE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10.
Negozi, botteghe [C1] sito in via del commercio

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SI SEGNALA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE A ROGITO NOTAIO IN DATA 11-11-2020 REP N. 24983/1493 TRASCritto A BERGAMO IL 16/11/2020 AI NN. 51041/34327 A FAVORE DI OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 863794,67; Importo capitale: € 863794,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10

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: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10

Negozi, botteghe [C1] sito in Romano Di Lombardia (BG), via del commercio

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.600.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: NESSUNA.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 63,90/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: DA AGGIORNARE A SEGUITO DEI LAVORI ESEGUITI NEL TEMPO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato

nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	187,00	1,00	187,00
		187,00		187,00

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: Commerciale

Sottocategoria: negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2020 per l'importo di euro 16.800,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: IL CONTRATTO D'AFFITTO PREVEDE UN PAGAMENTO DEL CANONE ANNUO DIVERSIFICATO E PIU' PRECISAMENTE: PRIMO ANNO € 12.200,00 (riscontrata incongruenza tra l'importo riportato sul contratto in cifre € 12.000,00 e quello riportato in lettere dodicimiladuecento/00)- SECONDO ANNO € 14.400,00 - TERZO ANNO € 15.600,00 - RESTANTI ANNI 16.800,00;

I canoni di locazione sono sospesi per i primi cinque anni essendo a carico della conduttrice le spese di ristrutturazione. DA QUANTO POTUTO VERIFICARE DALLE QUOTAZIONI "OMI AGENZIA DELLE ENTRATE" SIA PER LA ZONA E LA TIPOLOGIA DEL BENE (NEGOZIO) GLI IMPORTI PER LA LOCAZIONE VARIANO DA 3.6 A 5.6 € /MQ netti PER MESE PARI A CIRCA 7.344,00 EURO ANNUI FINO A 11.424,00 EURO ANNUI PER LA DIMENSIONE DEL LOCALE IN ESECUZIONE DI CIRCA 170 MQ NETTI.

Registrato a Direzione Provinciale I di MILANO il 16/11/2020 ai nn.80754

Trascritto a BERGAMO il 16/11/2020 ai nn.51041/34327

Tipologia contratto: 29 ANNI, scadenza 10/11/2049

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2049

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROMANO DI LOMBARDIA / BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ROMANO DI LOMBARDIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ROMANO DI LOMBARDIA E ZONE LIMITROFE.

12.3 Valutazione corpi:**UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10. Negozi, botteghe [C1]****Romano Di Lombardia (BG), via del commercio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 280.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	187,00	€ 1.500,00	€ 280.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 280.500,00
Valore corpo			€ 280.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 280.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 280.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNITA' IMM. - NEGOZIO SUB.10	Negozi, botteghe [C1]	187,00	€ 280.500,00	€ 280.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.610,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

arrotondamento € -3.390,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 270.000,00

Valore diritto e quota € 270.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **270.000,00**

Lotto: 002 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.

agricolo ubicato in località Cascina Pascolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria ROMANO DI LOMBARDIA, foglio 9, particella 2339, qua-lità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 01ha.11a.80ca , reddito dominicale: € 60.63, reddito agrario: € 60.63

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria ROMANO DI LOMBARDIA, foglio 9, particella 4424, qua-lità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 86a. 60ca, reddito dominicale: € 46.96, reddito agrario: € 46.96

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria ROMANO DI LOMBARDIA, foglio 9, particella 4689, qua-lità INCOLT PROD, classe U, superficie catastale 21ca, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria ROMANO DI LOMBARDIA, foglio 9, particella 2845, qua-lità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 39a. 60ca, reddito dominicale: € 21.47, reddito agrario: € 21.47

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

c'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale (PARCO DEL SERIO)

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: Non specificato.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Crema, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: La rocca viscontea, Basilica di San Defendente Martire, Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta e San Giacomo Apostolo, Palazzo della Ragione.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI Bergamo a qualche chilometro di distanza

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845**

TRATTASI DI APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL PARCO REGIONALE DEL SERIO IN PROSSIMITA' DELLA SPONDA SINISTRA, LASCIATI INCOLTI CON OROGRAFIA PIANEGGIANTE; L'ACCESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E' AVVENUTO PERCORRENDO UNA STADA VICINALE ED ACCEDENDO DA UN CANCELLO PROVVISORIO DI LUCCHETTO.

I LOTTI DI TERRENO SONO CONTIGUI TRA LORO; UNA PARTE DEI LOTTI RISULTANO DELIMITATI DA RECINZIONE

I PERIMETRI DEGLI APPEZZAMENTI SONO RETTILINEI MA LE AREE NON POSSONO ESSERE IDENTIFICATE CON FORME GEOMETRICHE.

PER L'ESATTA PERIMETRAZIONE DEI TERRENI OCCORREREBBE EFFETTUARE UN RILIEVO STRUMENTALE CON SUCCESSIVA APPOSIZIONE DEI TERMINI DI CONFINE IN CONTRADDITTORIO CON I CONFINANTI.

LE SUPERFICI MENZIONATE SONO DEDUCIBILI ESCLUSIVAMENTE DALLE RISULTANZA CATASTALI CHE POSSONO VARIARE SENSIBILMENTE DALLE EFFETTIVE SUPERFICI ANCHE RECINTATE.

LE DIMENSIONI CATASTALI DEI MAPPALI SONO RISPETTIVAMENTE:

PARTIC. 2339 = 1ha, 11a, 80ca PARI A MQ. 11.180

PARTIC. 4424 = 86a, 60ca PARI A MQ. 8.660

PARTIC. 4689 = 21ca PARI A MQ. 21

PARTIC. 2845 = 39a, 60ca PARI A MQ. 3.960

PER COMPLESSIVI MQ. CATASTALI 23.821

il terreno risulta di forma poligono ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato - incolto

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO



3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.

agricolo ubicato in località Cascina Pascolo

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.

agricolo ubicato in località Cascina Pascolo

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PUBBLICATO SUL BURL N. 41 DEL 09/10/2024
Ambito:	PARCO REGIONALE DEL SERIO
Norme tecniche di attuazione:	VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE art. 2 NTA del PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI allega certificato di destinazione urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845.

agricolo sito in via del commercio

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/10/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/11/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 189418,33.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 590000; Importo capitale: € 544922,24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845

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: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845
agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG), ubicato in località Cascina Pascolo

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: attualmente i terreni oggetto del presente lotto risultano incolti e liberi – non è stato rilevato / prodotto nessun contratto di affitto o pattuizioni tra privati

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa, tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROMANO DI LOMBARDIA / BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ROMANO DI LOMBARDIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ROMANO DI LOMBARDIA E ZONE LIMITROFE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DA UN MINIMO DI 5 € AL MQ AD UN MASSIMO DI 9 € AL MQ.

12.3 Valutazione corpi:

**TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845. agricolo
Romano Di Lombardia (BG), ubicato in località Cascina Pascolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il valore dell'intero lotto (che comprende 4 particelle di terreno) è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica COMPARATIVA, tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato. Nel caso in oggetto si è rilevato congruo al prezzo di mercato l'importo di € 7.5 al mq vista anche la zonizzazione e la destinazione agricola dei beni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 178.657,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.657,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.657,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI AGRICOLI MAPPALI 2339, 4424, 4689, 2845	agricolo	0,00	€ 178.657,00	€ 178.657,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 3.573,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -83,86
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 175.000,00
Valore diritto e quota	€ 175.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 175.000,00
---	---------------------

Allegati

- ALL. 1 DOC. FOTO_PLANIMETRIE_VISURE_CATASTALI LOTTO 1 E LOTTO 2
- ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE LOTTO 1
- ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO 1 E LOTTO 2
- ALL. 4 SUCCINTA
- ALL. 5 PERIZIA PRIVACY
- ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO
- ALL. 7 TABELLA QUOTAZIONI OMI A.E
- ALL. 8 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (CDU).

24-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Colori