



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

43/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Caterina Giovanetti

CURATORE:

Dr. Joel Giuliani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

CF:NTNSMN63B14B639U
con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21
telefono: 03621721253
email: info@studioantonicelli.eu
PEC: simone.antoncelli@geopec.it

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Comune di MONZA, via Marche n. 10, zona S. Giuseppe, della superficie commerciale di circa **61,00** mq per la quota di:

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

Bilocale con doppio affaccio, ubicato al piano rialzato di complesso edilizio abitativo di n. 4 piani F.T. (5 totali) ubicato in zona San Giuseppe, costruito nel periodo 1955-'57, composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera, bagno oltre locale cantina al piano interrato. Condizioni generali di manutenzione: appena sufficienti rispetto agli standard odierni, per adeguarsi ai quali occorre provvedere ad un intervento di manutenzione straordinaria. L'ingresso all'unità avviene tramite rampa di gradini a salire dal cortile condominiale. Non essendo presente impianto ascensore né servoscala, l'accesso per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta problematica, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto.

Identificazione catastale:

- foglio 82, particella 87, sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: via Marche n. 10, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: enti comuni-altra u.i.u., via Marche, altra u.i.u., cortile comune; coerenze della cantina: enti comuni su due lati, altra u.i.u., terrapieno verso cortile condominiale

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione

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:	€. 855,30
--	-----------

Millesimi condominiali:	7,319
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 932,09
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra indicati sono stati estratti dai prospetti di contabilità condominiale forniti dall'Amministrazione condominiale in data 23/01/2025.

Per quanto attiene le spese ordinarie 2024/2025 sono previste n. 5 rate aventi la seguente sequenza/importi:

31/01/2025 RATA N. 1, 171,06 euro

28/02/2025 RATA N. 2, 171,06 euro

31/03/2025 RATA N. 3, 171,06 euro

30/04/2025 RATA N. 4, 171,06 euro

31/05/2025 RATA N. 5, 171,06 euro

Per quanto attiene le spese straordinarie per nuova caldaia suddivise in 5 anni, sono previste n. 5 rate aventi la seguente sequenza/importi:

30/11/2024 RATA N. 1, 207,13 euro

30/11/2025 RATA N. 2, 207,13 euro

30/11/2026 RATA N. 3, 207,13 euro

30/11/2027 RATA N. 4, 207,13 euro

30/11/2028 RATA N. 5, 207,13 euro

Il tutto alla data di chiusura della presente relazione, salvo errori e come meglio in fatto. Per eventuali chiarimenti/aggiornamenti contattare direttamente l'Amministrazione condominiale: STUDIO ESSEGI SRL, 0392109758, studioesegi.mg@gmail.com, riferimento CONDOMINIO "QUARTIERE ABRUZZI"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ai soggetti sopra indicati, già titolari della quota di 2/6 ciascuno in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo (nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485) è poi pervenuta la restante quota di 1/6 ciascuno in forza di successione testamentaria alla Signora REGAZZONI Gioconda Caterina nata a San Martino Dè Calvi (BG) il 30 novembre 1931 e deceduta a Monza (MB) il 14 novembre 2022, testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Cataldo di Cologno Monzese in data 14 maggio 2024 repertorio n. 6181/2748, dichiarazione di successione registrata a Monza in data 2 novembre 2023 al n. 442129 vol. 8888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 novembre 2023 ai nn.ri 148383/103695.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte dei Signori GERVASONI Tranquillo e REGAZZONI Gioconda Caterina e a favore degli eredi e attuali comproprietari sopra indicati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

dal 14/12/1970 fino al 16/09/1999, in forza atto di cessione in proprietà di alloggi già in locazione con patto di futura vendita, stipulato il 14/12/1970 a firma Notaio Antonio Zàraga (Milano) n. 79445 di repertorio, trascritto il 13/01/1971 a Milano ai nn. 2750/2283

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/09/1999 fino al 14/11/2022. Ai soggetti sopra indicati il diritto di piena ed esclusiva proprietà del bene era pervenuta in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. 253/1955, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la Costruzione di n. 8 fabbricati di civile abitazione, domanda presentata il 05/04/1955 n. 9251 di protocollo, Licenza edilizia rilasciata il 23/08/1955 n. 273 di protocollo, Licenza di occupazione (abitabilità) rilasciata il 21/01/1958 n. 4020 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

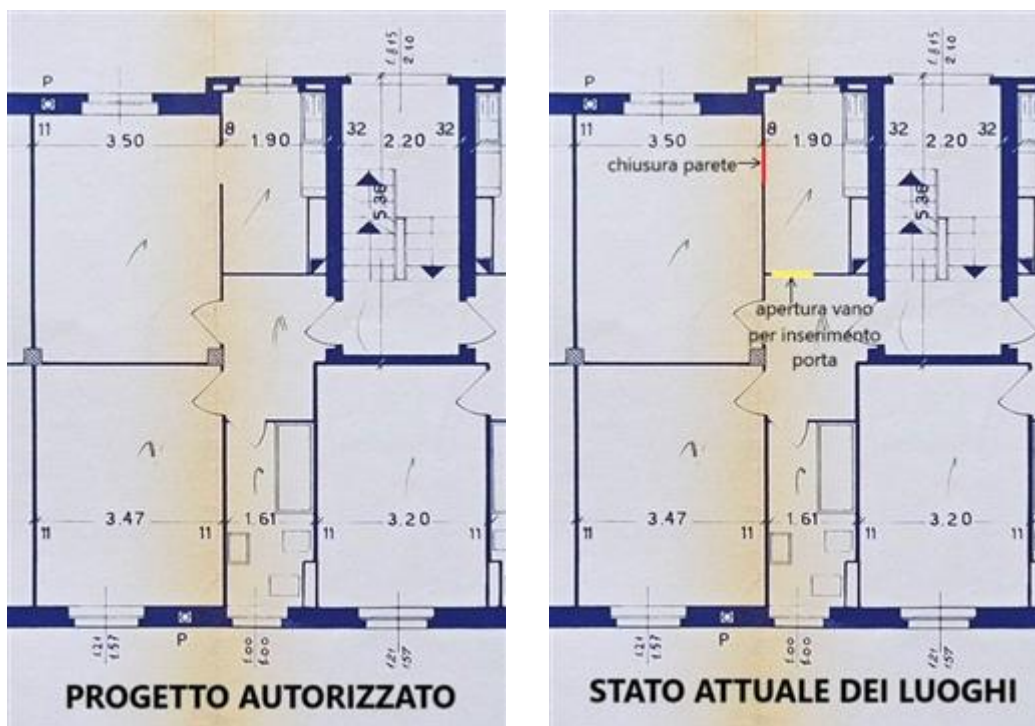
L'unità risulta sostanzialmente corrispondente al progetto autorizzato, tuttavia si è riscontrata una lieve circoscritta difformità che riguarda lo spostamento della porta di ingresso al locale cucina. Nel progetto autorizzato tale apertura era prevista nel soggiorno/pranzo mentre attualmente si trova sul disimpegno d'ingresso. Per miglior comprensione vedasi elaborati grafici che seguono, a sinistra "progetto autorizzato" mentre a destra "stato attuale dei luoghi" dove le parti eliminate sono evidenziate in colore giallo (apertura nuovo vano porta) e quelle realizzate (chiusura vano porta originario) in colore rosso.

Le difformità sono regolarizzabili o ripristinando la soluzione originaria oppure, volendo mantenere la configurazione attuale, mediante presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, da parte di un tecnico abilitato.

N.B.: Quanto espresso in ordine alla regolarizzazione dei beni, rappresenta un mero giudizio personale dello scrivente che non costituisce in alcun modo valore di certificazione. Pertanto il soggetto interessato ad effettuare tale operazione dovrà, tramite proprio tecnico di fiducia, interpellare l'ufficio tecnico comunale e definire le azioni più appropriate per sanare le sopra descritte difformità. Si declina qualsivoglia responsabilità in caso di decorso negativo della pratica

Costi di regolarizzazione puramente indicativi:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di predisporre e presentare C.I.L.A. in sanatoria (comprensivo degli oneri di Legge): €1.600,00
- oneri da corrispondere al Comune connessi alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria: €1.200,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONZA VIA MARCHE N, 10, ZONA S. GIUSEPPE 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Comune di MONZA, via Marche n. 10, zona S. Giuseppe, della superficie commerciale di circa **61,00** mq per la quota di:

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

Bilocale con doppio affaccio, ubicato al piano rialzato di complesso edilizio abitativo di n. 4 piani F.T. (5 totali) ubicato in zona San Giuseppe, costruito nel periodo 1955-'57, composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera, bagno oltre locale cantina al piano interrato. Condizioni generali di manutenzione: appena sufficienti rispetto agli standard odierni, per adeguarsi ai quali occorre provvedere ad un intervento di manutenzione straordinaria. L'ingresso all'unità avviene tramite rampa di gradini a salire dal cortile condominiale. Non essendo presente impianto

ascensore né servoscala, l'accesso per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta problematica, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto.

Identificazione catastale:

- foglio 82, particella 87, sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: via Marche n. 10, piano: T - S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: enti comuni-altra u.i.u., via Marche, altra u.i.u., cortile comune; coerenze della cantina: enti comuni su due lati, altra u.i.u., terrapieno verso cortile condominiale

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico contenuto e buona disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.





SERVIZI

spazi verde
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,2 km (S.S. 36 Milano -Lecco)
ferrovia distante 2 km (RFI Stazione di Monza)
tangenziale distante 2,5 km (Tangenziale Nord)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: cemento armato-muratura portante



solai: laterocemento



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: a doppia fodera presumibilmente senza isolante nell'intercapedine, finitura esterna: intonaco plastico



infissi esterni: ante a battente in legno, vetro singolo, originali epoca di costruzione edificio



protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica



porta di ingresso: anta singola a battente, blindata, datata

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ante a battente in legno in camera e bagno, legno/vetro in soggiorno, scorrevole filo muro in cucina

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica di foggia e colori piuttosto datate in tutti i locali. Nel bagno in corrispondenza della lavatrice è presente un buco di circa 10 cm di diametro

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno bagno: piastrelle ceramica 20x20, foggia e colore piuttosto datate

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno cucina: perline in legno sino ad altezza ml 1,50

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: impianto di tipo centralizzato, a gas, radiatori in ghisa provvisti di termostati e contabilizzatori di calore. Conformità: si ritiene a norma

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: impianto di tipo sottotraccia. Conformità: si presume a norma, funzionalità da verificare a cura di elettrotecnico

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: impianto di tipo audiovisivo. Conformità: si presume a norma

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: split di tipo solo raffreddamento, funzionante con gas R22, presente solo nel locale soggiorno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

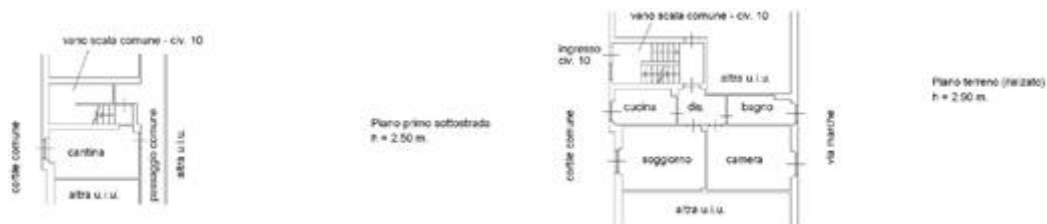


CONSISTENZA:

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
appartamento	57,00	x	100 %	=	57,00
cantina	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	73,00				61,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Intesa Studio Immobiliare

Descrizione: appartamento bilocale posto a piano rialzato, con balcone e cantina

Indirizzo: via Pitagora 4, Monza

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.983,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Agenzia Gabetti

Descrizione: appartamento bilocale posto a piano rialzato, con balcone e cantina

Indirizzo: viale Romagna 43, Monza

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.981,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Studio Vattori

Descrizione: appartamento trilocale posto a piano primo, con balcone e cantina

Indirizzo: via Montelungo 24, Monza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 178.000,00 pari a 1.977,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell'apposita sezione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	119.000,00	105.000,00	178.000,00
Consistenza	61,00	60,00	53,00	90,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.983,33	1.981,13	1.977,78

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.977,78	1.977,78	1.977,78

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		119.000,00	105.000,00	178.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		1.977,78	15.822,22	-57.355,56

Prezzo corretto	120.977,78	120.822,22	120.644,44
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **120.814,81**

Divergenza: 0,28% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 1.980,57 = **120.814,77**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	-14,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

“..1. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

2 Nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

“...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima “comparativo” basato su un’osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un’analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”, qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.

- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE: Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,00	0,00	120.800,00	120.800,00
				120.800,00 €	120.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:

€. 118.000,00

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con autorimessa in Comune di RONCOBELLO (BG) via Oro n. 10, frazione Baresi, della superficie commerciale complessiva di circa **87,00** mq per la quota di:

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

Bilocale con triplo affaccio, ubicato al piano terra/rialzato (rispetto alla quota stradale) di piccolo fabbricato di antica costruzione di n. 3 piani totali, composto da: soggiorno/cucina, camera, locale spogliatoio/ripostiglio, bagno oltre balconcino. Condizioni generali di manutenzione: discrete/buone tenuto conto trattarsi di seconda casa ad uso vacanza. L'ingresso all'unità avviene tramite comoda passerella sospesa che partendo dal margine stradale giunge sino al portoncino di ingresso. Oltre all'appartamento vi è un'autorimessa singola - dotata di area antistante esclusiva che consente il parcheggio esterno del mezzo - che trovasi a poche decine di metri dalla passerella di accesso all'abitazione. Il Comune di Roncobello si trova sulle Prealpi orobiche, adagiato su un pianoro posto a circa 1000 m sul livello del mare, dista circa 50 km da Bergamo e circa 100 km da Milano; ha poco più di 400 abitanti ed è meta di vacanze e gite fuori porta.

Identificazione catastale:

- APPARTAMENTO: foglio 8, particella 165, sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BA, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Oro s.n., piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: su tre lati spazi comuni, altra u.i.u.
- AUTORIMESSA: foglio 8, particella 1389 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana BA, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via Oro s.n., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., via Oro, terrapieno

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Data conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione

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:

Da quanto appurato le unità oggetto di stima non sono assoggettate a regime condominiale, non vi sono pertanto millesimi né spese da esporre

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ai soggetti sopra indicati, già titolari della quota di 1/6 ciascuno del bene (appartamento) al foglio 8 part. 165 sub. 2 e della quota di 2/6 ciascuno del bene (autorimessa) al foglio 8 part. 1389 sub. 705, in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo (nato a Baresi di Roncobello -BG- il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485) è poi pervenuta la restante quota di 2/6 ciascuno del bene (appartamento) al foglio 8 part. 165 sub. 2 e di 1/6 ciascuno del bene (autorimessa) al foglio 8 part. 1389 sub. 705 in forza di successione testamentaria alla Signora REGAZZONI Gioconda Caterina nata a San Martino Dè Calvi (BG) il 30 novembre 1931 e deceduta a Monza (MB) il 14 novembre 2022, testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Cataldo di Cologno Monzese in data 14 maggio 2024 repertorio n. 6181/2748, dichiarazione di successione registrata a Monza in data 2 novembre 2023 al n. 442129 vol. 8888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 novembre 2023 ai nn.ri 148383/103695.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte dei Signori GERVASONI Tranquillo e REGAZZONI Gioconda Caterina e a favore degli eredi e attuali comproprietari sopra indicati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 03/12/1972, in forza di titoli anteriori al ventennio

*** DATO OSCURATO ***

fino al 16/09/1999, con atto stipulato il 03/12/1972 a firma Notaio Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco ai nn. 3353 di repertorio, trascritto il 29/12/1972 a Bergamo ai nn. 25198/20305.

Con tale atto il signor GERVASONI Tranquillo ha ceduto alla consorte REGAZZONI Gioconda Caterina, la quota di 1/2 di comproprietà del bene sito in Roncobello (appartamento) distinto al foglio 8, part. 165, sub. 2

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/09/1999 fino al 14/11/2022.

Ai soggetti sopra indicati il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, per quote di competenza, è pervenuto in forza di:

- successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485. Più precisamente la quota di 1/6 ciascuno del bene (appartamento) al foglio 8 part. 165 sub. 2 e la quota di 1/3 ciascuno del bene (autorimessa) al foglio 8 part. 1389 sub. 705. REGAZZONI Gioconda Caterina risultava infatti già

precedentemente comproprietaria per la quota di 1/2 del bene (appartamento) al foglio 8 part. 165 sub. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B.: Da ricerca effettuata dall'Ufficio tecnico comunale nei propri archivi (su richiesta dello scrivente Consulente Tecnico), non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile abitativo oggetto di stima. Il fabbricato risulta di antica costruzione e presumibilmente risalente ad epoca nella quale non era ancora necessario dotarsi di provvedimenti autorizzativi ai fini edificatori

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 314/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione di n. 4 box, domanda presentata il 05/05/1988 n. 525 di protocollo, rilasciata il 06/06/1988 con il n. 314. Agibilità rilasciata il 17/12/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, l'immobile ricade in zona 'Nuclei di antica formazione - tessuti storici consolidati' - Grado '3' 'edifici soggetti a obbligo conservazione involucro esterno'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come precisato nell'apposita sezione al precedente punto '7', l'Ufficio tecnico comunale su richiesta dello scrivente, ha effettuato una ricerca nel proprio archivio all'esito della quale non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'immobile, peraltro di antica costruzione. Pertanto l'unico documento utile al fine di istituire un confronto con lo stato attuale dei luoghi per valutarne la conformità, è la planimetria catastale rispetto alla quale si è riscontrata una sostanziale corrispondenza.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCOBELLO VIA ORO 10, FRAZIONE BARESI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con autorimessa in Comune di RONCOBELLO (BG) via Oro n. 10, frazione Baresi,

della superficie commerciale complessiva di circa **87,00** mq per la quota di:

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

Bilocale con triplo affaccio, ubicato al piano terra/rialzato (rispetto alla quota stradale) di piccolo fabbricato di antica costruzione di n. 3 piani totali, composto da: soggiorno/cucina, camera, locale spogliatoio/ripostiglio, bagno oltre balconcino. Condizioni generali di manutenzione: discrete/buone tenuto conto trattarsi di seconda casa ad uso vacanza. L'ingresso all'unità avviene tramite comoda passerella sospesa che partendo dal margine stradale giunge sino al portoncino di ingresso. Oltre all'appartamento vi è un'autorimessa singola - dotata di area antistante esclusiva che consente il parcheggio esterno del mezzo - che trovasi a poche decine di metri dalla passerella di accesso all'abitazione. Il Comune di Roncobello si trova sulle Prealpi orobiche, adagiato su un pianoro posto a circa 1000 m sul livello del mare, dista circa 50 km da Bergamo e circa 100 km da Milano; ha poco più di 400 abitanti ed è meta di vacanze e gite fuori porta.

Identificazione catastale:

- APPARTAMENTO: foglio 8, particella 165, sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BA, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Oro s.n., piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: su tre lati spazi comuni, altra u.i.u.
- AUTORIMESSA: foglio 8, particella 1389 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana BA, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via Oro s.n., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., via Oro, terrapieno

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica residenziale. Il traffico nella zona è molto contenuto e vi è una buona disponibilità di parcheggi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura

solai: laterocemento

copertura: a falde, in legno



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura di mattoni/pietrame, coibentazione non presente, finitura esterna: intonaco strollato

manto di copertura: tegole in cemento

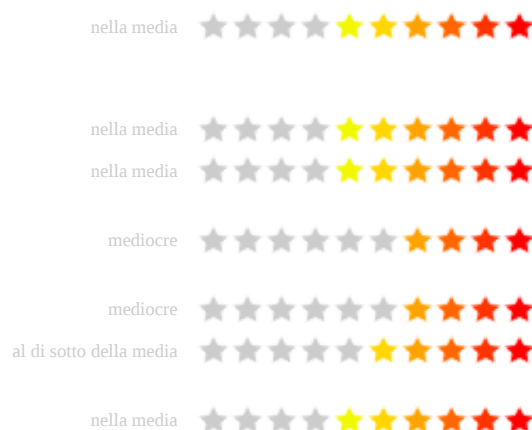
infissi esterni: ante a battente in legno, vetro singolo

protezioni infissi esterni: ante cieche a battente in legno

porta di ingresso: doppia anta a battente in legno

infissi interni: ante a battente in legno e legno/vetro

pavimentazione interna: realizzata in legno



Degli Impianti:

termico: N.B.: NON PRESENTE

elettrico: impianto di tipo sottotraccia, si presume a norma

idrico: produzione acqua calda mediante boiler elettrico Ariston capacità 50 litri (stima sulla base delle dimensioni)



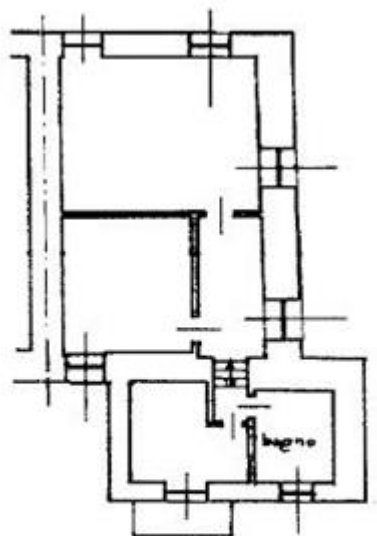


CONSISTENZA:

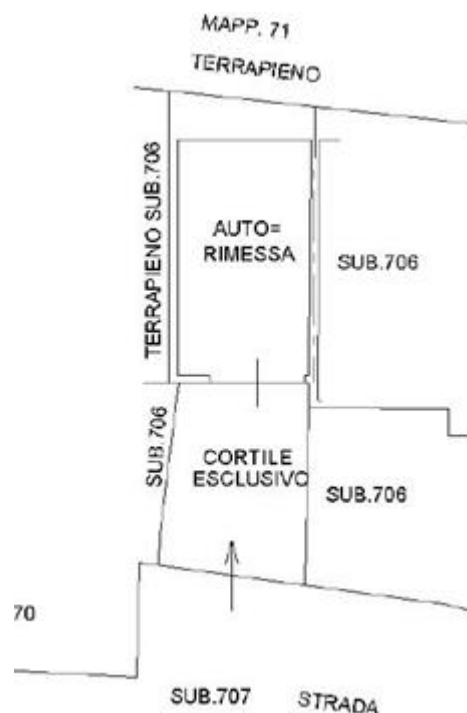
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
balcone	3,00	x	33 %	=	0,99
autorimessa	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	100,00				87,49



PIANO SECONDO
h = 2.50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Betti Case

Descrizione: Trilocale con bagno posto a piano rialzato

Indirizzo: via delle Case 2, Roncobello

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 842,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Betti Case

Descrizione: bilocale con bagno e balcone posto ai piani 2-3

Indirizzo: via Brolo 5, Roncobello

Superfici principali e secondarie: 49
Superfici accessorie:
Prezzo: 39.000,00 pari a 795,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2025
Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Betti Case
Descrizione: bilocale con bagno e balcone posto ai piani 2-3
Indirizzo: via Brolo 5, Roncobello
Superfici principali e secondarie: 42
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell'apposita sezione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	59.000,00	39.000,00	34.000,00
Consistenza	87,49	70,00	49,00	42,00
Data [mesi]	0	4,00	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	842,86	795,92	809,52
	0,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	795,92	795,92	795,92
		6.000,00	6.000,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------	---------------

Prezzo	59.000,00	39.000,00	34.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	13.920,61	30.634,90	36.206,33
	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
Prezzo corretto	66.920,61	63.634,90	64.206,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.920,61**

Divergenza: 4,91% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,49 x 742,03 = **64.920,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	79,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

“..1. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

2 Nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile,

pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di

mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.

- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE: Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,49	0,00	65.000,00	65.000,00
				65.000,00 €	65.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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: €. **65.000,00**

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, della superficie commerciale di **3.739,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma articolata con andamento scosceso, composto da diverse particelle aventi qualità catastale diversa (seminativo, prato, bosco ceduo, incolto produttivo), per la maggior parte della superficie con presenza di macchia boschiva, privo di sistemi irrigui, di recinzione e/o di delimitazione perimetrale. E' raggiungibile tramite strada collegata con la viabilità principale

Identificazione in Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 142, qualità/classe: seminativo cl. 2, superficie 465,00 mq, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 216, qualità/classe: prato cl. 2, superficie 648,00 mq, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 217, qualità/classe: seminativo cl. 2, superficie 46,00 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 719, qualità/classe: bosco ceduo cl. 2, superficie 350,00 mq, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 1042, qualità/classe: incolto produttivo cl. 'U', superficie 50,00 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 1048, qualità/classe: incolto produttivo cl. 'U', superficie 2.180,00 mq, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'intero lotto da nord in senso orario: altre proprietà su tutti i lati

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.739,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.800,00
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ai soggetti sopra indicati, già titolari della quota di 2/6 indiviso ciascuno dei beni, in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo (nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485), è poi pervenuta la restante quota di 1/6 indiviso ciascuno dei beni in forza di successione testamentaria alla Signora REGAZZONI Gioconda Caterina nata a San Martino Dè Calvi (BG) il 30 novembre 1931 e deceduta a Monza (MB) il 14 novembre 2022, testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Cataldo di Cologno Monzese in data 14 maggio 2024 repertorio n. 6181/2748, dichiarazione di successione registrata a Monza in data 2 novembre 2023 al n. 442129 vol. 8888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 novembre 2023 ai nn.ri 148383/103695.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte dei Signori GERVASONI Tranquillo e REGAZZONI Gioconda Caterina e a favore degli eredi e attuali comproprietari sopra indicati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** fino al 16/09/1999, in forza di titoli anteriori al ventennio.

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/09/1999 fino al 14/11/2022. Ai soggetti sopra indicati il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, 1/3 indiviso ciascuno, è pervenuto in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, l'immobile ricade in 'area boschiva' per la maggior parte, in piccola parte (Nord-Ov.) in 'fascia rispetto cimiteriale', parte in 'fascia rispetto reticolo idrico', parte in 'prati stabili infraboschivi'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RONCOBELLO, FRAZIONE BARESI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, della superficie commerciale di **3.739,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma articolata con andamento scosceso, composto da diverse particelle aventi qualità catastale diversa (seminativo, prato, bosco ceduo, incolto produttivo), per la maggior parte della superficie con presenza di macchia boschiva, privo di sistemi irrigui, di recinzione e/o di delimitazione perimetrale. E' raggiungibile tramite strada collegata con la viabilità principale

Identificazione in Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 142, qualità/classe: seminativo cl. 2, superficie 465,00 mq, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 216, qualità/classe: prato cl. 2, superficie 648,00 mq, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 217, qualità/classe: seminativo cl. 2, superficie 46,00 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 719, qualità/classe: bosco ceduo cl. 2, superficie 350,00 mq, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 1042, qualità/classe: incolto produttivo cl. 'U', superficie 50,00 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 1048, qualità/classe: incolto produttivo cl. 'U', superficie 2.180,00 mq, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze dell'intero lotto da nord in senso orario: altre proprietà su tutti i lati

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

DESCRIZIONE DELLA ZONA



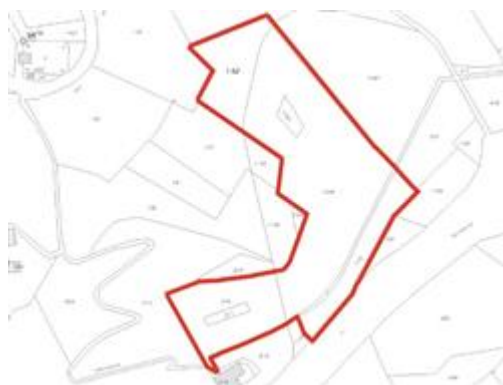
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 142 del foglio 9	465,00	x	100 %	=	465,00
particella 216 del foglio 9	648,00	x	100 %	=	648,00
particella 217 del foglio 9	46,00	x	100 %	=	46,00
particella 719 del foglio 9	350,00	x	100 %	=	350,00
particella 1042 del foglio 9	50,00	x	100 %	=	50,00
particella 1048 del foglio 9	2.180,00	x	100 %	=	2.180,00
Totale:	3.739,00				3.739,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo consolidata prassi metodologica ci si è avvalsi di diverse fonti di informazione al fine di individuare i valori più appropriati alla stima dei beni in esame e dall'indagine svolta si è ricavato quanto di seguito si va ad esporre. Non si sono rinvenuti atti di compravendita di terreni agricoli stipulati recentemente in zona, non si sono altresì trovati, sui vari portali specializzati, annunci immobiliari aventi ad oggetto la vendita di terreni agricoli nel contesto in esame, solo alcuni relativi a terreni edificabili. Il comune è molto piccolo, conta poco più di 400 abitanti e il mercato immobiliare è poco vivace. Al fine di individuare dati attendibili da utilizzare nella stima, si sono quindi ricercati ed acquisiti i valori rilevabili da fonti istituzionali, più precisamente da Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Bergamo e Tabella valori agricoli medi dell'Agenzia Entrate/Territorio. Vediamo di seguito nel dettaglio i valori rilevati in base alle qualità agrarie ricercate:

1) Tabella dei valori agricoli medi della PROVINCIA DI BERGAMO.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2024 e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali, segnatamente:

- Seminativo: 8,40 euro/mq
- Prato: 8,40 euro/mq
- Bosco ceduo: 1,75 euro/mq
- Incolto prod.: 0,80 euro/mq

2) Tabella valori agricoli medi dell'AGENZIA ENTRATE/TERRITORIO per la zona in esame.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2020 (non vi sono aggiornamenti successivi) e si sono quindi

estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali,

- Seminativo: 8,00 euro/mq
- Prato: 8,00 euro/mq
- Bosco ceduo: 1,65 euro/mq
- Incolto prod.: 0,75 euro/mq

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno individuare i valori di riferimento come media tra quelli ricavati dalle fonti, pertanto si è ottenuto:

- Seminativo: 8,20 euro/mq
- Prato: 8,20 euro/mq
- Bosco ceduo: 1,70 euro/mq
- Incolto prod.: 0,78 euro/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMPENDIO

- foglio 9, particella 142, qualità: seminativo, superficie 465,00 mq x 8,20 euro/mq = 3.813,00 euro
- foglio 9, particella 216, qualità: prato, superficie 648,00 mq x 8,20 euro/mq = 5.313,60 euro
- foglio 9, particella 217, qualità: seminativo, superficie 46,00 mq x 8,20 euro/mq = 377,20 euro
- foglio 9, particella 719, qualità: bosco ceduo, superficie 350,00 mq x 1,70 euro/mq = 595,00 euro
- foglio 9, particella 1042, qualità: incolto produttivo, superficie 50,00 mq x 0,78 euro/mq = 39,00 euro
- foglio 9, particella 1048, qualità: incolto produttivo, superficie 2.180,00 mq x 0,78 euro/mq = 1.700,40 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.838,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO VALORE DI STIMA	-38,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 11.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.739,00	0,00	11.800,00	11.800,00
				11.800,00 €	11.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene risulta divisibile in modo tale da formare due lotti separati di pari valore secondo quote di competenza, tuttavia vi sono da considerare i costi tecnici occorrenti per attuare tale soluzione (redazione frazionamento catastale, diritti catastali, apposizione termini di delimitazione, atto notarile da stipulare per scioglimento comproprietà indivisa) il cui ammontare incide significativamente sul potenziale valore di realizzo tramite vendita giudiziaria del nuovo lotto così formato in capo al debitore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 11.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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:

€. 11.800,00

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, contrada Valsecca, della superficie commerciale di **929,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma rettangolare piuttosto regolare, con andamento in pendenza, composto da un'unica particella avente qualità catastale 'prato' ma che sul lato nord vede la presenza di macchia boschiva. E' privo di sistemi irrigui, di recinzione e/o delimitazione perimetrale. E' raggiungibile tramite strada vicinale che serve contrada Valsecca

Identificazione Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 748, qualità/classe: prato Cl. 2, superficie 929,00 mq, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: su tutti i lati altre proprietà

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	929,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.600,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ai soggetti sopra indicati, già titolari della quota di 2/6 indiviso ciascuno dei beni, in forza di

successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo (nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485), è poi pervenuta la restante quota di 1/6 indiviso ciascuno dei beni in forza di successione testamentaria alla Signora REGAZZONI Gioconda Caterina nata a San Martino Dè Calvi (BG) il 30 novembre 1931 e deceduta a Monza (MB) il 14 novembre 2022, testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Cataldo di Cologno Monzese in data 14 maggio 2024 repertorio n. 6181/2748, dichiarazione di successione registrata a Monza in data 2 novembre 2023 al n. 442129 vol. 8888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 novembre 2023 ai nn.ri 148383/103695.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte dei Signori GERVASONI Tranquillo e REGAZZONI Gioconda Caterina e a favore degli eredi e attuali comproprietari sopra indicati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** fino al 16/09/1999, in forza di titoli anteriori al ventennio.

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/09/1999 fino al 14/11/2022. Ai soggetti sopra indicati il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, 1/3 indiviso ciascuno, è pervenuto in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, l'immobile ricade in parte in 'area boschiva', in parte in 'fascia rispetto reticolo idrico', in parte in 'prati stabili infraboschivi'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCOBELLO, FRAZIONE BARESI, CONTRADA VALSECCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, contrada Valsecca, della superficie commerciale di **929,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma rettangolare piuttosto regolare, con andamento in pendenza, composto da un'unica particella avente qualità catastale 'prato' ma che sul lato nord vede la presenza di macchia boschiva. E' privo di sistemi irrigui, di recinzione e/o delimitazione perimetrale. E' raggiungibile tramite strada vicinale che serve contrada Valsecca

Identificazione Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 748, qualità/classe: prato Cl. 2, superficie 929,00 mq, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: su tutti i lati altre proprietà

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

DESCRIZIONE DELLA ZONA





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 748 del foglio 9	929,00	x	100 %	=	929,00
Totale:	929,00				929,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo consolidata prassi metodologica ci si è avvalsi di diverse fonti di informazione al fine di individuare i valori più appropriati alla stima dei beni in esame e dall'indagine svolta si è ricavato quanto di seguito si va ad esporre. Non si sono rinvenuti atti di compravendita di terreni agricoli stipulati recentemente in zona, non si sono altresì trovati, sui vari portali specializzati, annunci

immobiliari aventi ad oggetto la vendita di terreni agricoli nel contesto in esame, solo alcuni relativi a terreni edificabili. Il comune è molto piccolo, conta poco più di 400 abitanti e il mercato immobiliare è poco vivace. Al fine di individuare dati attendibili da utilizzare nella stima, si sono quindi ricercati ed acquisiti i valori rilevabili da fonti istituzionali, più precisamente da Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Bergamo e Tabella valori agricoli medi dell'Agenzia Entrate/Territorio. Vediamo di seguito nel dettaglio i valori rilevati in base alle qualità agrarie ricercate:

1) Tabella dei valori agricoli medi della PROVINCIA DI BERGAMO.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2024 e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali, segnatamente:

- Prato: 8,40 euro/mq

2) Tabella valori agricoli medi dell'AGENZIA ENTRATE/TERRITORIO per la zona in esame.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2020 (non vi sono aggiornamenti successivi) e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali,

- Prato: 8,00 euro/mq

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno individuare i valori di riferimento come media tra quelli ricavati dalle fonti, pertanto si è ottenuto:

- Prato: 8,20 euro/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMPENDIO

- foglio 9, particella 748, qualità: prato, superficie 929,00 mq x 8,20 euro/mq = 7.617,80 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.617,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO VALORE DI STIMA	-17,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	929,00	0,00	7.600,00	7.600,00
				7.600,00 €	7.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene risulta divisibile in modo tale da formare due lotti separati di pari valore secondo quote di competenza, tuttavia tale soluzione è da valutare con estrema attenzione dato che i costi tecnici occorrenti per attuarla (redazione frazionamento catastale, diritti catastali, apposizione termini di delimitazione, stipula atto notarile per scioglimento comproprietà indivisa) incidono significativamente sul potenziale valore di realizzo tramite vendita giudiziaria del nuovo lotto così formato in capo al debitore, tenuto conto anche della scarsa appetibilità che avrebbe sul mercato un minuscolo appezzamento di soli 464,50 mq.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 7.600,00**

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, della superficie commerciale di **697,00** mq per la quota di:

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

Apprezzamento di terreno di forma regolare con andamento leggermente scosceso, composto da diverse particelle aventi qualità catastale diversa (seminativo, prato), la superficie si presenta libera per la coltivazione non essendovi presenza di macchia boschiva. E' privo di sistemi irrigui, di recinzione e/o delimitazione perimetrale. E' raggiungibile da strada vicinale che serve contrada Valsecca

Identificazione Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 766, qualità/classe: prato cl. 2, superficie 101,00 mq, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 767, qualità/classe: seminativo cl. 2, superficie 225,00 mq, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9, particella 768, qualità/classe: prato cl. 2, superficie 371,00 mq, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze delle tre particelle a corpo, da nord in senso orario: altre proprietà su tutti i lati

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

697,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.700,00
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ai soggetti sopra indicati, già titolari della quota di 2/6 indiviso ciascuno dei beni, in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo (nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485), è poi pervenuta la restante quota di 1/6 indiviso ciascuno dei beni in forza di successione testamentaria alla Signora REGAZZONI Gioconda Caterina nata a San Martino Dè Calvi (BG) il 30 novembre 1931 e deceduta a Monza (MB) il 14 novembre 2022, testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Cataldo di Cologno Monzese in data 14 maggio 2024 repertorio n. 6181/2748, dichiarazione di successione registrata a Monza in data 2 novembre 2023 al n. 442129 vol. 8888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 novembre 2023 ai nn.ri 148383/103695.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte dei Signori GERVASONI Tranquillo e REGAZZONI Gioconda Caterina e a favore degli eredi e attuali comproprietari sopra indicati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** fino al 16/09/1999, in forza di titoli anteriori al ventennio.

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/09/1999 fino al 14/11/2022. Ai soggetti sopra indicati il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, 1/3 indiviso ciascuno, è pervenuto in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, il compendio ricade in zona 'prati stabili infraboschivi'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RONCOBELLO, FRAZIONE BARESI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, della superficie commerciale di **697,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma regolare con andamento leggermente scosceso, composto da diverse particelle aventi qualità catastale diversa (seminativo, prato), la superficie si presenta libera per la coltivazione non essendovi presenza di macchia boschiva. E' privo di sistemi irrigui, di recinzione e/o delimitazione perimetrale. E' raggiungibile da strada vicinale che serve contrada Valsecca

Identificazione Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 766, qualità/classe: prato cl. 2, superficie 101,00 mq, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 767, qualità/classe: seminativo cl. 2, superficie 225,00 mq, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9, particella 768, qualità/classe: prato cl. 2, superficie 371,00 mq, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze delle tre particelle a corpo, da nord in senso orario: altre proprietà su tutti i lati

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

DESCRIZIONE DELLA ZONA





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 766 del foglio 9	101,00	x	100 %	=	101,00
particella 767 del foglio 9	225,00	x	100 %	=	225,00
particella 768 del foglio 9	371,00	x	100 %	=	371,00
Totale:	697,00				697,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo consolidata prassi metodologica ci si è avvalsi di diverse fonti di informazione al fine di individuare i valori più appropriati alla stima dei beni in esame e dall'indagine svolta si è ricavato quanto di seguito si va ad esporre. Non si sono rinvenuti atti di compravendita di terreni agricoli stipulati recentemente in zona, non si sono altresì trovati, sui vari portali specializzati, annunci immobiliari aventi ad oggetto la vendita di terreni agricoli nel contesto in esame, solo alcuni relativi a terreni edificabili. Il comune è molto piccolo, conta poco più di 400 abitanti e il mercato immobiliare è poco vivace. Al fine di individuare dati attendibili da utilizzare nella stima, si sono quindi ricercati ed acquisiti i valori rilevabili da fonti istituzionali, più precisamente da Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Bergamo e Tabella valori agricoli medi dell'Agenzia Entrate/Territorio. Vediamo di seguito nel dettaglio i valori rilevati in base alle qualità agrarie ricercate:

1) Tabella dei valori agricoli medi della PROVINCIA DI BERGAMO.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2024 e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali, segnatamente:

- Seminatoivo: 8,40 euro/mq

- Prato: 8,40 euro/mq

2) Tabella valori agricoli medi dell'AGENZIA ENTRATE/TERRITORIO per la zona in esame.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2020 (non vi sono aggiornamenti successivi) e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali,

- Seminatoivo: 8,00 euro/mq

- Prato: 8,00 euro/mq

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno individuare i valori di riferimento come media tra quelli ricavati dalle fonti, pertanto si è ottenuto:

- Seminatoivo: 8,20 euro/mq

- Prato: 8,20 euro/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMPENDIO LOTTO 7

- foglio 9, particella 766, qualità: prato, superficie 101,00 mq x 8,20 euro/mq = 828,20 euro
- foglio 9, particella 767, qualità: seminativo, superficie 225,00 mq x 8,20 euro/mq = 1.845,00 euro
- foglio 9, particella 768, qualità: prato, superficie 371,00 mq x 8,20 euro/mq = 3.042,20 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.715,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO VALORE DI STIMA	-15,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	697,00	0,00	5.700,00	5.700,00
				5.700,00 €	5.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene risulta divisibile in modo tale da formare due lotti separati di pari valore secondo quote di competenza, tuttavia tale soluzione è da sconsigliare dato che i costi tecnici occorrenti per attuarla (redazione del frazionamento catastale, diritti catastali, apposizione termini di delimitazione, stipula atto notarile per scioglimento comproprietà indivisa) rischiano di essere uguali o superiori al potenziale valore di realizzo tramite vendita giudiziaria del nuovo lotto così formato in capo al debitore, tenuto conto anche della scarsa appetibilità che avrebbe sul mercato un minuscolo appezzamento di soli 348,50 mq

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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:

€. 5.700,00

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, della superficie commerciale di **10.555,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma articolata con andamento scosceso, composto da particella avente qualità catastale 'bosco ceduo', non recintato e privo di delimitazione perimetrale. E' raggiungibile tramite strada consorziale

Identificazione in Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 952, qualità/classe: bosco ceduo cl. 2, superficie 10.555 mq, reddito agrario 3,27 €, reddito dominicale 4,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà-strada consorziale, strada consorziale

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.555,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.900,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta il 26/09/2024 a Milano 2 ai nn. 125073/88693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Grava su tutti i beni oggetto della presente relazione

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Ai soggetti sopra indicati, già titolari della quota di 2/6 indiviso ciascuno dei beni, in forza di

successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo (nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485), è poi pervenuta la restante quota di 1/6 indiviso ciascuno dei beni in forza di successione testamentaria alla Signora REGAZZONI Gioconda Caterina nata a San Martino Dè Calvi (BG) il 30 novembre 1931 e deceduta a Monza (MB) il 14 novembre 2022, testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Cataldo di Cologno Monzese in data 14 maggio 2024 repertorio n. 6181/2748, dichiarazione di successione registrata a Monza in data 2 novembre 2023 al n. 442129 vol. 8888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 novembre 2023 ai nn.ri 148383/103695.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte dei Signori GERVASONI Tranquillo e REGAZZONI Gioconda Caterina e a favore degli eredi e attuali comproprietari sopra indicati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** fino al 16/09/1999, in forza di titoli anteriori al ventennio.

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/09/1999 fino al 14/11/2022. Ai soggetti sopra indicati il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, 1/3 indiviso ciascuno, è pervenuto in forza di successione legittima al Signor GERVASONI Tranquillo nato a Baresi di Roncobello (BG) il 9 novembre 1925 e deceduto il 16 settembre 1999, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Monza in data 10 marzo 2000 al n. 38 vol. 485;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, l'immobile ricade in 'area boschiva' classificata 'zona di protezione speciale'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCOBELLO, FRAZIONE BARESI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo in Comune di RONCOBELLO, frazione Baresi, della superficie commerciale di **10.555,00** mq per la quota di:

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

Appezamento di terreno di forma articolata con andamento scosceso, composto da particella avente qualità catastale 'bosco ceduo', non recintato e privo di delimitazione perimetrale. E' raggiungibile tramite strada consorziale

Identificazione in Catasto Terreni:

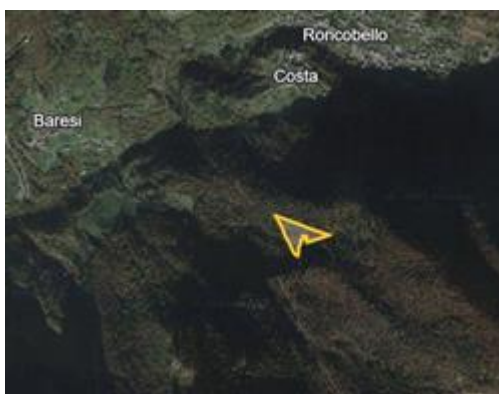
- foglio 9, particella 952, qualità/classe: bosco ceduo cl. 2, superficie 10.555 mq, reddito agrario 3,27 €, reddito dominicale 4,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà-strada consorziale, strada consorziale

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **N.B.: L'onere di individuare in loco i termini delimitanti il presente lotto, o di ricostruirne la posizione qualora non più presenti, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario**

DESCRIZIONE DELLA ZONA





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 952 del foglio 9	10.555,00	x	100 %	=	10.555,00
Totale:	10.555,00				10.555,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo consolidata prassi metodologica ci si è avvalsi di diverse fonti di informazione al fine di individuare i valori più appropriati alla stima dei beni in esame e dall'indagine svolta si è ricavato quanto di seguito si va ad esporre. Non si sono rinvenuti atti di compravendita di terreni agricoli stipulati recentemente in zona, non si sono altresì trovati, sui vari portali specializzati, annunci

immobiliari aventi ad oggetto la vendita di terreni agricoli nel contesto in esame, solo alcuni relativi a terreni edificabili. Il comune è molto piccolo, conta poco più di 400 abitanti e il mercato immobiliare è poco vivace. Al fine di individuare dati attendibili da utilizzare nella stima, si sono quindi ricercati ed acquisiti i valori rilevabili da fonti istituzionali, più precisamente da Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Bergamo e Tabella valori agricoli medi dell'Agenzia Entrate/Territorio. Vediamo di seguito nel dettaglio i valori rilevati in base alle qualità agrarie ricercate:

1) Tabella dei valori agricoli medi della PROVINCIA DI BERGAMO.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2024 e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali, segnatamente:

- Bosco ceduo: 1,75 euro/mq

2) Tabella valori agricoli medi dell'AGENZIA ENTRATE/TERRITORIO per la zona in esame.

Sono disponibili i dati riferiti all'anno 2020 (non vi sono aggiornamenti successivi) e si sono quindi estrapolati quelli per la zona agraria di riferimento - Regione Agraria 1 - sulla base del tipo di coltura corrispondente a quello del compendio in esame, indicata nelle visure catastali,

- Bosco ceduo: 1,65 euro/mq

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno individuare i valori di riferimento come media tra quelli ricavati dalle fonti, pertanto si è ottenuto:

- Bosco ceduo: 1,70 euro/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMPENDIO

foglio 9, particella 952, qualità: bosco ceduo, superficie 10.555 mq x 1,70 euro/mq = 17.943,50 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 17.943,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO VALORE DI STIMA	-43,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.555,00	0,00	17.900,00	17.900,00
				17.900,00 €	17.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene risulta divisibile in modo tale da formare due lotti separati di pari valore secondo quote di competenza, tuttavia vi sono da considerare i costi tecnici occorrenti per attuare tale soluzione (redazione frazionamento, diritti catastali, apposizione termini di delimitazione, atto notarile per scioglimento comproprietà indivisa) il cui ammontare incide significativamente sul potenziale valore di realizzo tramite vendita giudiziaria del nuovo lotto così formato in capo al debitore

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 17.900,00**