



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]



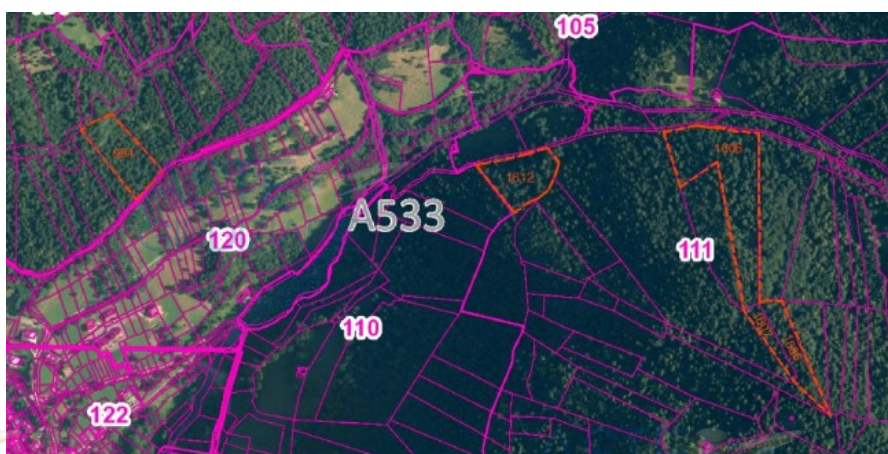
PROMOSSA DA  
OMISSIS



CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Codice fiscale:** MNTSLL72L62A794R  
**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035242225  
**Email:** i.monti@architettimontiasociati.it  
**Pec:** isabella.monti@archiworldpec.it



## INDICE

## Lotto: 001 - 3 distinti appezz. di bosco

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. [REDACTED]  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti

**Data nomina:** 27-02-2025

**Data giuramento:** 05-03-2025

**Data sopralluogo:** 25-06-2025

### **Cronologia operazioni peritali:**

Avvertenza: in udienza 08.06.25 la Banca procedente ha richiesto di estrapolare i beni in Schilpario e che G.E. dr. [REDACTED] ne ha preso atto. Allo stato la scrivente consulente ha proceduto nelle incombenze per i soli terreni in Azzone, così come in seguito descritti.

28.02.25 - preliminari visura telematica dei beni subastati.

03.03.25 - visure catastali telematiche beni in Azzone e Schilpario.

17.03.25 - ispezioni ipotecarie al nome Esecutato [REDACTED] nonchè dei 2 appezzamenti in Schilpario.

13.05.25 - istanza di proroga e richiesta direttive per i terreni in Schilpario.

24.06.25 - richiesta di CDU al Comune di Azzone.

25.06.25 - ispezioni ipotecarie al nome Esecutato [REDACTED] nonchè dei 5 appezzamenti boschivi in Azzone.

25.06.25 - sopralluogo ad Azzone per ispezione dei boschi in esame.

25.06.25 - richiesta certif storico residenza e ricezione 26.06.25.

26.05.25 - stralcio P.G.T. e n.t.a scaricate dal sito Comune di Azzone.

26.06.05 - stesura elaborato grafico d'inquadramento.

27.06.25 - stesa relazione e deposito telematico sul portale del Tribunale.

25.07.25 - rilascio C.D.U. dal Comune di Azzone.

29.07.25 - deposito telematico del C.D.U. sul portale del Tribunale.

12.11.25 - rettifica relazione a seguito osservazioni 12.11.25 e deposito telematico sul portale del Tribunale.

**Lotto: 001 - 3 distinti appezz. di bosco****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 3 distinti appezz. di bosco.****agricolo sito in frazione: loc. Pianezze**

Note: Il Vigente P.G.T. individua i 3 appezz. in esame prevalentemente in "bosco di conifere" e marginalmente (mpp.1607 e 1886) in "bosco misto"

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Azzone, foglio 1, particella 994, qualità Bosco Alto, classe 3, superficie catastale mq.5690, reddito dominicale: € € 7,35, reddito agrario: € € 0,88Derivante da: Successione di [REDACTED] del [REDACTED]Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.1000, 1952, mulattiera del Colle, 1948.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Azzone, foglio 1, particella 1606, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale mq.14460, reddito dominicale: € € 12,70, reddito agrario: € € 4,48Derivante da: Successione [REDACTED] di [REDACTED]Confini: da nord ruotando in senso orario: mulattiera delle Some, mpp.1605, 1886, 1607, 2144, 1609.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Azzone, foglio 1, particella 1607, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale mq.1800, reddito dominicale: € € 0,74, reddito agrario: € € 0,28Derivante da: Successione [REDACTED] di [REDACTED]Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.1606, 1886, 1609.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Azzone, foglio 1, particella 1886, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale mq.3160, reddito dominicale: € € 1,31, reddito agrario: € € 0,49Derivante da: Successione [REDACTED] di [REDACTED]Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.1605, 1602, 1607.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Azzone, foglio 1, particella 1612, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq.5400, reddito dominicale: € € 4,74, reddito agrario: € € 1,67Derivante da: Compravendita [REDACTED] da [REDACTED] in AzzoneConfini: da nord ruotando in senso orario: mulattiera delle Some, mpp.1609, 2120, 1634, 1613.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si**

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Un appezz. è sul versante rivolto ad est e sul fondo valle e gli altri 2 appezz. in loc. Pianezze sono posti sul versante opposto e rivolto ad nord/ovest.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** boschi di conifere - misto a traffico pedonale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/boschive

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presolana e Schilpario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Presolana.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **3 distinti appezz. di bosco**

Trattasi di 4 distinti appezz. di terreno tenuti a bosco di conifere (abeti) del diametro di cm.20/30 per i quali si ritiene prematuro il loro taglio come legname ed ovviamente subordinato all'ottenimento autorizzazione forestale.

Superficie complessiva di circa mq **30.510,00**

il terreno risulta di forma il mp.994 è di forma rettangolare, il mp.1612 ha forma pressochè trapezia ed il restante appezz. ha ed orografia montana

Colture arboree abeti



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: 3 distinti appezz. di bosco.  
agricolo sito in frazione: loc. Pianezze**

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: 3 distinti appezz. di bosco.  
agricolo sito in frazione: loc. Pianezze**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.16 del 13.06.2013
Zona omogenea:	a vocazione rurale e forestale - FOR6, versanti del Nena e/o Nema
Norme tecniche di attuazione:	art.13.1 e succ. (doc.5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: 3 distinti appezz. di bosco.  
agricolo sito in frazione: loc. Pianezze**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **31/08/2022**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/08/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 412.389,02.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 350.000; Importo capitale: € 739.302,72.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 distinti appezz. di bosco

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** 3 distinti appezz. di bosco

agricolo sito in Azzone (BG),

Non vi sono annotazioni

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** 3 distinti appezz. di bosco

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco al mp.994	sup reale lorda	5.690,00	1,00	5.690,00
Bosco al mp.1612	sup reale lorda	5.400,00	1,00	5.400,00
Boschi ai mpp.1606, 1607 e 1886	sup reale lorda	19.420,00	1,00	19.420,00
		<b>30.510,00</b>		<b>30.510,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si propone l'alienazione in unico lotto dei 3 appezz. di bosco in esame.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Altro non accertabile

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Prezzi di mercato locale

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Azzone;  
Altre fonti di informazione: V.A.M. provincia di Bergamo per espropri..

##### 12.3 Valutazione corpi:

**3 distinti appezz. di bosco. agricolo  
Azzone (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco al mp.994	5.690,00	€ 1,00	€ 5.690,00
Bosco al mp.1612	5.400,00	€ 0,80	€ 4.320,00
Boschi ai mpp.1606, 1607 e 1886	19.420,00	€ 0,40	€ 7.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.778,00
per facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -2.666,70
arr.to detrazione di € 111,30			€ -111,30
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 15.000,00</b>
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
3 distinti appezz. di bosco	agricolo	30.510,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 15.000,00

Valore diritto e quota

€ 15.000,00

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

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

€ 15.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

consuete imposte riguardanti dei terreni a bosco.



**Allegati**

U.I. in Comune di Azzone (Bg), val Nema

doc.1 - Elaborato grafico d'inquadramento;

doc.2 - Documentazione fotografica;

doc.3 - Documentazione catastale;

doc.4 - Ispezioni ipotecarie;

doc.5 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;

doc.6 - C.D.U. e relativa richiesta;

doc.7 - Certific. storico di Residenza di Bettoni Armando;

doc.8 - Documentazione ipocatastale beni in Schilpaio.

12-11-2025



L'Esperto alla stima  
**Arch. Isabella Monti**

