



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 5/2025

PROMOSSA DA
ASTE GIUDIZIARIE® OMISSIS
CONTRO
ASTE GIUDIZIARIE® OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Roberto Di Noto
Codice fiscale: DNTRRT74M10B780Q
Studio in: Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro
Telefono: 035-4521162
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu



Beni in Alme' (BG)

INDICE**Lotto: 1 - LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	5
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	7
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	12
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	13
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	14
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	15
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	19
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	20
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.....	20
Corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21

Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita.....	23



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025 alle 10:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 04-03-2025

Data giuramento: 05-03-2025

Data sopralluogo: 31-03-2025

Cronologia operazioni peritali:

05-03-2025 – ACCETTAZIONE INCARICO

05-03-2025 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI

10-03-2025 – ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 Co.2 c.p.c. E REDAZIONE CHECK LIST

17-03-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

17-03-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI

31-03-2025 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

05-05-2025 – RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

29-05-2025 – ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

03-06-2025 – RICHIESTA TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO

09-06-2025 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE

18-06-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

Lotto: 1 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.

residenziale sito in Alme' (BG) CAP: 24011

Note: SEMINATIVO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: VEDOVO

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

sezione censuaria ALME' (BG), foglio 9, particella 4175

qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1375

reddito dominicale: € 3,91, reddito agrario: € 4,97

Derivante da: RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DELL'USUFRUTTUARIA OMISSIS

Confini: Particella 4176, Particella 4177, Particella 3075, Particella 153, Particella 249, Particella 2704, Particella 4178

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

Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.

residenziale sito in Alme' (BG) CAP: 24011

Note: SEMINATIVO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: VEDOVO

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

sezione censuaria ALME' (BG), foglio 9, particella 4178

qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 430

reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 1,55

Derivante da: RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DELL'USUFRUTTUARIA OMISSIS

Confini: Particella 4173, Particella 4174, Particella 4179, Particella 4175, Particella 2704, Particella 3535

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente i due terreni ubicati nel comune di Almè (BG) e identificati al catastato terreni come segue:

1. Foglio 9 – Particella 4175;
2. Foglio 9 – Particella 4178.

I terreni sono in parte confinanti, ricadono in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricadono urbanisticamente nella zona che secondo il PGT vigente del Comune di Almè è classificata come "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (TRB)" regolato dall'art. 77 delle NTA. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente perizia di stima (allegato 4).

PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

Si evidenzia la vicinanza del compendio immobiliare alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie;
- banche.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

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

È possibile raggiungere il comune di Almè con le strade provinciali. Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 8 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 16 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 18 Km).

DIRITTI – ACCESSORI – PERTINENZE

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 16 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 18 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175**

L'area quasi pianeggiante ha una forma pressoché regolare e, non avendo alcun "fronte strada", non è dotata di un autonomo accesso. I terreni oggetto di stima sono dei fondi interclusi e non hanno un accesso autonomo e diretto a una via pubblica (o a una strada di uso pubblico) e sarà quindi necessario per l'acquirente costituire una servitù di passaggio tramite accordo tra i proprietari dei fondi adiacenti oppure con il Comune dato che tale servitù non può essere costituita nell'ambito della procedura esecutiva non essendo possibile modificare la situazione giuridica del bene in vendita.

L'appezzamento di terreno ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e confina in parte con un parcheggio pubblico con relativi stalli di sosta di proprietà del Comune di Almè ed i cui lavori di urbanizzazione, a carico di un soggetto terzo, in attuazione di convenzione, alla data odierna non sono ancora stati completati e collaudati.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente perizia di stima (allegato 4). Secondo il PGT vigente del Comune di Almè la zona in cui ricade il terreno è classificata come "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (TRB)" regolato dall'art. 77 delle NTA ed ha i seguenti indici:

- rapporto di copertura (SCOP)= 30%
- altezza massima piani 2; H=ml 7,00
- indice di edificabilità (SL=mq/mq)= 0,50
- superficie drenante (DE)= 30%

Gli interventi edilizi ammessi nell'area sono regolati dal DPR 380/2001 e dalla L.R. n.12 del 11.03.2005. L'area è inoltre soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D. Lgs. 42/2004 (Parco dei Colli di Bergamo - zone IC di iniziativa comunale orientate - LR 8/1991).

Superficie complessiva di circa mq **1.375,00**

il terreno risulta di forma pressoché regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Non presenti

Colture arboree Non presenti

Selvicolture Non praticata.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178**

L'area quasi pianeggiante ha una forma pressoché regolare e, non avendo alcun "fronte strada", non è dotata di un autonomo accesso. I terreni oggetto di stima sono dei fondi interclusi e non hanno un accesso autonomo e diretto a una via pubblica (o a una strada di uso pubblico) e sarà quindi necessario per l'acquirente costituire una servitù di passaggio tramite accordo tra i proprietari dei fondi adiacenti oppure con il Comune dato che tale servitù non può essere costituita nell'ambito della procedura esecutiva non essendo possibile modificare la situazione giuridica del bene in vendita.

L'apezzamento di terreno ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e confina in parte con un parcheggio pubblico con relativi stalli di sosta di proprietà del Comune di Almè ed i cui lavori di urbanizzazione, a carico di un soggetto terzo, in attuazione di convenzione, alla data odierna non sono ancora stati completati e collaudati.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente perizia di stima (allegato 4). Secondo il PGT vigente del Comune di Almè la zona in cui ricade il terreno è classificata come "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (TRB)" regolato dall'art. 77 delle NTA ed ha i seguenti indici:

- rapporto di copertura (SCOP)= 30%
- altezza massima piani 2; H=ml 7,00
- indice di edificabilità (SL=mq/mq)= 0,50
- superficie drenante (DE)= 30%

Gli interventi edilizi ammessi nell'area sono regolati dal DPR 380/2001 e dalla L.R. n.12 del 11.03.2005. L'area è inoltre soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D. Lgs. 42/2004 (Parco dei Colli di Bergamo – zone IC di iniziativa comunale orientate – LR 8/1991).

Superficie complessiva di circa mq **430,00**

il terreno risulta di forma pressoché regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Non nota

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Non presenti

Colture arboree Non presenti

Selvicolture Non praticata.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.
residenziale sito in Almè (BG) CAP: 24011**

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

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.
residenziale sito in Almè (BG) CAP: 24011**

Il compendio immobiliare ospita un fabbricato rurale di remota edificazione in muratura portante, tipologicamente riconducibile a un 'roccolo'. In adiacenza a tale struttura prospetta un manufatto precario adibito a deposito attrezzi/legnaia; trattasi di volume tecnico di modesta entità, privo di fondazioni stabili e impianti, caratterizzato da chiusure laterali parziali e copertura in lamiera. Sebbene l'opera non integri i requisiti di abitabilità, si ritiene incompatibile con il fatto che l'area è soggetta a tutela paesaggistica. Il bene immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, restando a carico della parte aggiudicataria l'obbligo di smontaggio e smaltimento di tale manufatto accessorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.
residenziale sito in Alme' (BG) CAP: 24011

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.41 del 09-12-2024
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	SI VEDANO CONVENZIONE EDILIZIE INDICATE NELLE ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D. Lgs. 42/2004 (Parco dei Colli di Bergamo – zone IC di iniziativa comunale orientate – LR 8/1991).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.
residenziale sito in Alme' (BG) CAP: 24011

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.41 del 09-12-2024
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	SI VEDANO CONVENZIONE EDILIZIE INDICATE NELLE ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D. Lgs. 42/2004 (Parco dei Colli di Bergamo – zone IC di iniziativa comunale orientate – LR 8/1991).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175.
residenziale sito in Almè (BG) CAP: 24011**

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

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

**Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178.
residenziale sito in Almè (BG) CAP: 24011**

Dalla disamina della cartografia catastale (estratto di mappa) è emersa la presenza di un simbolo di 'graffatura' che unisce il sedime di un fabbricato alla particella oggetto di stima. Tale manufatto, sebbene precedentemente inserito in mappa mediante Tipo Mappale, risultava privo della necessaria dichiarazione al Catasto Fabbricati, configurandosi come fabbricato rurale mai censito. Al fine di regolarizzare la consistenza immobiliare e renderla conforme allo stato di fatto, si è proceduto all'aggiornamento della banca dati catastale tramite procedura Docfa. Tale operazione ha permesso il corretto censimento dell'unità, con la conseguente attribuzione della categoria catastale idonea e della relativa rendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI PROPRIETA PER LA QUOTA DI 1/1 SU IMMOBILE PREDECESSORE FG.9 - PARTICELLA 674 dal 06/03/1998 al 15/10/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65698/10620; trascritto a , in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 SU IMMOBILE PREDECESSORE FG.9 - PARTICELLA 674 dal 06/03/1998 al 15/10/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 SU IMMOBILE PREDECESSORE FG.9 - PARTICELLA 674 dal 09/03/1998 al 15/10/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 15-10-2007 dal 15/10/2007 al 23/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 SU IMMOBILE ATTUALE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DEL 15-10-2007 dal 15/10/2007 al 23/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI PROPRIETA PER LA QUOTA DI 1/1 SU IMMOBILE ATTUALE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DEL 15-10-2007 dal 15/10/2007 al 23/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65698/10620; trascritto a , in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 3/4 dal 23/09/2009 al 30/05/2021. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4 dal 23/09/2009 al 30/05/2021. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 dal 23/09/2009 al 30/05/2021. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 SU IMMOBILE PREDECESSORE FG.9 - PARTICELLA 674 dal 06/03/1998 al 15/10/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI PROPRIETA PER LA QUOTA DI 1/1 SU IMMOBILE PREDECESSORE FG.9 - PARTICELLA 674 dal 06/03/1998 al 15/10/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65698/10620; trascritto a , in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 SU IMMOBILE PREDECESSORE FG.9 - PARTICELLA 674 dal 09/03/1998 al 15/10/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 15-10-2007 dal 15/10/2007 al 23/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 SU IMMOBILE ATTUALE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DEL 15-10-2007 dal 15/10/2007 al 23/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65968/10620; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI PROPRIETA PER LA QUOTA DI 1/1 SU IMMOBILE ATTUALE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DEL 15-10-2007 dal 15/10/2007 al 23/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO PAGANONI, in data 06/03/1998, ai nn. 65698/10620; trascritto a , in data 01/04/1998, ai nn. .

Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4 dal 23/09/2009 al 30/05/2021. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/4 dal 23/09/2009 al 30/05/2021. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS - DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 3/4 dal 23/09/2009 al 30/05/2021. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 28/03/2017 ai nn. 13432/2317.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 17/07/2019 ai nn. 36651/24274.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/10/2019 ai nn. 49220/32298.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 30/07/2020 ai nn. 31112/20478.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4577.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4578.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4579.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4580.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4581.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/01/2025 ai nn. 2514/1816.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 28/03/2017 ai nn. 13432/2317.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 17/07/2019 ai nn. 36651/24274.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/10/2019 ai nn. 49220/32298.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 30/07/2020 ai nn. 31112/20478.

MENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 30/07/2020 ai nn. 31112/20478.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4577.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4578.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4579.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4580.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 15/06/2023 ai nn. 33682/4581.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 21/01/2025 ai nn. 2514/1816.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175

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

Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178

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

Spese di gestione condominiale: nessuna

**Identificativo corpo: BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175
residenziale sito in Alme' (BG)**

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: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178

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: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO	sup reale lorda	1.375,00	1,00	1.375,00
		1.375,00		1.375,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: ALME

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 150

Valore di mercato max (€/mq): 250

Identificativo corpo: BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SEMINATIVO	sup reale lorda	430,00	1,00	430,00
		430,00		430,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: ALME

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 150

Valore di mercato max (€/mq): 250

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

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

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175**Occupato dal debitore****Identificativo corpo:** BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178**Occupato dal debitore**

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite. Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dei beni immobili, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

I terreni oggetto di stima ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico, con parametri edificatori più restrittivi rispetto alle aree non vincolate e questo incide direttamente sulla potenziale superficie edificabile e sulla destinazione d'uso, limitando il "massimo e migliore utilizzo" del bene. I terreni oggetto di stima sono inoltre dei fondi interclusi e non hanno un accesso autonomo e diretto a una via pubblica (o a una strada di uso pubblico). L'acquirente potrà costituire agevolmente una servitù di passaggio tramite accordo con il proprietario del fondo adiacente dato che esiste una dichiarazione unilaterale con assunzione di obbligo inderogabile alla costituzione di servitù carrabile e pedonale. Il fondo adiacente, tuttavia, allo stato attuale risulta sprovvisto di un accesso carrabile dalla via pubblica. La possibilità di realizzare tale l'accesso potrà essere valutata solo previo deposito al protocollo comunale di specifico progetto paesaggistico ed edilizio che permetta di determinarne la rispondenza rispetto alle norme paesaggistiche-urbanistiche-edilizie e di viabilità per quanto definito dal codice della strada. Per tenere conto di quanto sopraindicato nella stima del valore dei beni immobili è stato considerato un deprezzamento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PROVINCIA DI BERGAMO IMMOBILIARE.IT;
- Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona.

12.3 Valutazione corpi:**BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175**

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

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

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

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

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

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratte-

ristiche, per cui il bene da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SEMINATIVO	1375	€ 195,00	268 125,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			268 125,00 €
Abbattimento per presenza vincolo paesaggistico		20% -	53 625,00 €
Abbattimento per fondo intercluso detrazione del		20% -	53 625,00 €
Valore Finale			160 875,00 €
Valore complessivo intero			160 875,00 €
Valore complessivo diritto e quota			160 875,00 €

BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178

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

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

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

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

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

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

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SEMINATIVO	430	€ 195,00	83 850,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			83 850,00 €
Abbattimento per presenza vincolo paesaggistico			20% - 16 770,00 €
Abbattimento per fondo intercluso detrazione del			20% - 16 770,00 €
Valore Finale			50 310,00 €
Valore complessivo intero			50 310,00 €
Valore complessivo diritto e quota			50 310,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BENE 12 - TERRENO FG. 9 PART. 4175	Residenziale	1375	160 875,00 €	160 875,00 €
BENE 13 - TERRENO FG. 9 PART. 4178	Residenziale	430	50 310,00 €	50 310,00 €

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Arrotondamenti

€15,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 211.200,00

Valore diritto e quota

€ 211.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 211.200,00

12.6 Regime fiscale della vendita

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

Allegati

- 1 TITOLO DI PROVENIENZA
- 2 VISURE CATASTALI STORICHE
- 3 ESTRATTO MAPPA
- 4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 6 ISPEZIONI IPOTERCARIE
- 7 ISPEZIONI IPOTERCARIE – FORMALITA'
- 8 RILIEVO FOTOGRAFICO

16-03-2026




In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto