# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**
**N° Gen. Rep. 490/2025**

**PROMOSSA DA**
OMISSIS

**CONTRO**
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**
Dott.ssa MARIA MAGRì



# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lucio Mazza
**Codice fiscale:** MZZLCU58R06A794Z

**Telefono:** 035657826
**Email:** info@studiomazzald.it
**Pec:** lucio.mazza@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
Località/Frazione
Via Vittorio Emanuele II, 48

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO 1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** ..... 7
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 7
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 7
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 7
**2. DESCRIZIONE** ..... 8
DESCRIZIONE GENERALE ..... 8
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 8
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 9
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 9
**3. PRATICHE EDILIZIE** ..... 9
**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA** ..... 9
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 9
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 9
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 9
**4. CONFORMITÀ URBANISTICA** ..... 10
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 10
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 10
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 10
**5. CONFORMITÀ CATASTALE** ..... 10
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 10
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 10
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 10
**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** ..... 11
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 11
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 11
**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** ..... 11
**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** ..... 11
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 11
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 11
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 12



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE** ..... 13
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 13
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 13
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 13
**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ** ..... 14
**11. STATO DI POSSESSO** ..... 14
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 ..... 14
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 ..... 14
Corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 ..... 14
**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** ..... 14
Criterio di stima ..... 14
Fonti d'informazione ..... 14
Valutazione corpi ..... 14
Adeguamenti e correzioni della stima ..... 15
Prezzo base d'asta del lotto ..... 15

## Lotto: 002 - LOTTO 2

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** ..... 16
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 16
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 16
**2. DESCRIZIONE** ..... 16
DESCRIZIONE GENERALE ..... 16
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 17
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 17
**3. PRATICHE EDILIZIE** ..... 18
**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA** ..... 18
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 18
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 18
**4. CONFORMITÀ URBANISTICA** ..... 19
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 19
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 19
**5. CONFORMITÀ CATASTALE** ..... 19
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 19
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 19
**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** ..... 20
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 e FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 20



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** ..... 20
**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** ..... 20
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 20
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 20
**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE** ..... 21
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 21
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 21
**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ** ..... 22
**11. STATO DI POSSESSO** ..... 22
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 ..... 22
Corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 ..... 22
**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** ..... 22
Criterio di stima ..... 22
Fonti d'informazione ..... 22
Valutazione corpi ..... 22
Adeguamenti e correzioni della stima ..... 23
Prezzo base d'asta del lotto ..... 24

## Lotto: 003 - LOTTO 3

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** ..... 25
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 25
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 25
**2. DESCRIZIONE** ..... 25
DESCRIZIONE GENERALE ..... 25
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 26
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 26
**3. PRATICHE EDILIZIE** ..... 26
**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA** ..... 26
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 27
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 27
**4. CONFORMITÀ URBANISTICA** ..... 27
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 27
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 27
**5. CONFORMITÀ CATASTALE** ..... 28
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 28
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 28



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** ..... 28
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 e FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 28
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 e FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 28
**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** ..... 28
**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** ..... 29
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 29
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 29
**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE** ..... 30
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 30
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 30
**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ** ..... 30
**11. STATO DI POSSESSO** ..... 30
Corpo: FG.7 PARTICELLA 4669 ..... 30
Corpo: FG.9 PARTICELLA 4668 ..... 30
**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** ..... 30
Criterio di stima ..... 30
Fonti d'informazione ..... 31
Valutazione corpi ..... 31
Adeguamenti e correzioni della stima ..... 32
Prezzo base d'asta del lotto ..... 32



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì
**Creditore Procedente:** OMISSIS
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS
**Esecutato:** OMISSIS
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lucio Mazza
**Data nomina:** 03-12-2025
**Data giuramento:** 04-12-2025
**Data sopralluogo:** 12-12-2025 / 31-03-2026



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
Via Vittorio Emanuele II, 48

## Lotto: 001 - LOTTO 1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted], foglio 7, particella 799, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 48, piano T-1, comune Fornovo San Giovanni, categoria C/2, classe 2, consistenza 492 mq, superficie 510 mq, rendita € Euro 686,06
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): //

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted]), foglio 7, particella 799, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 48, piano T, comune Fornovo San Giovanni, categoria C/3, classe 2, consistenza 53 mq, superficie 53 mq, rendita € Euro 87,59
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): //

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1.**

**Ente comune [E] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 799, subalterno 1, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 48, piano T, comune Fornovo San Giovanni, categoria BCNC
Note: Trattasi di cortile quale "Bene Comune Non Censibile" ai SUB 2 e 3. L'area di cui al presente Sub 1 (vedasi Elaborato Planimetrico) è interessato da Servitù come indicato in atto notaio [redacted] Rep. 127118/72152 del 03/02/2023.

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** Mista Residenziale/Agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2**

Trattasi di porzione di un fabbricato di antica costruzione un tempo adibita all'attività agricola. La struttura è in pilastri e muratura portante in mattoni pieni in laterizio il solaio del piano primo è in legno così come l'orditura primaria e secondaria del tetto; il manto di copertura è in tegole a canale in laterizio. Il piano terra è composto da porticato , tre locali deposito di cui uno un tempo adibito a stalla, il tutto disimpegnato da un corridoio. Le pareti sono intonacate a calce. Le finestre e le porte sono in legno. Gli Impianti sono a vista e obsoleti. Al piano primo trovano posto I fienili parzialmente protetti da muratura in madttoni pieni di laterizio. Tutto sembra essere rimasto all'epoca dell'edificazione senza che siano state fatte manutenzioni né ordinarie né straordinarie.

Superficie complessiva di circa mq **596,10**
E' posto al piano: T/1
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** Scadente
**Condizioni generali dell'immobile:** Scadente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3**

Trattasi di locale inserito nel fabbricato descritto in precedenza (Sub 2) un tempo adibito a laboratorio per attività agricole.

Superficie complessiva di circa mq **62,52**
E' posto al piano: T
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** Scadente
**Condizioni generali dell'immobile:** Scadente

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al corpo **FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1**

Trattasi di Cortile quale Bene Comune Non Censibile ai Sub 2 e 3 della particella 799 e serve anche come accesso principale carrale a tutti i lotti indicati in perizia. Su tale area (vedasi all.to 6) risulta in essere una PERPETUA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE NONCHE' DI DERIVAZIONE DI TUTTI I SOTTO SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI così come descritto nell'atto di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI" (già indicato nel paragrafo 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE) Notaio LUOSI ELIO del 03/02/2023 Numero di repertorio 127118/72152.

Superficie complessiva di circa mq **104,00**
E' posto al piano: T

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Numero pratica: FABBRICATO ANTE 1967**
NOTE: Il fabbricto in cui è posta l'unità imm.re in questione è stata edificato anteriormente al 1967.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2.**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3.**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1.**
**Ente comune [E] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2.**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3.**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1.**
**Ente comune [E] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2.**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3.**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1.**
**Ente comune [E] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/11/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1

**Titolare/Proprietario:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.040.000,00; Importo capitale: € 520.000,00.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Atto di costituzione di diritti reali; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 e PARTICELLA 799 SUB 3 e PARTICELLA 799 SUB 1 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 e FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1

## 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: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1**
**Ente comune [E] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**
**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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:** 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
**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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:** 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
**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1**
**Ente comune [E] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Portico/rimessa | sup lorda di pavimento | 101,60 | 1,00 | 101,60 |
| Locali di Deposito | sup lorda di pavimento | 198,37 | 1,00 | 198,37 |
| Corridoio | sup lorda di pavimento | 17,55 | 1,00 | 17,55 |
| Fienili | sup lorda di pavimento | 278,58 | 1,00 | 278,58 |
| | | **596,10** | | **596,10** |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

**Identificativo corpo:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Laboratorio | sup lorda di pavimento | 62,52 | 1,00 | 62,52 |
| | | **62,52** | | **62,52** |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

**Identificativo corpo:** FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Strada accesso | sup reale netta | 104,00 | 1,00 | 104,00 |
| | | **104,00** | | **104,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1**
**Ente comune [E] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, é stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
- Agenzie Immobiliari
- Indagini di Mercato.

**12.3 Valutazione corpi:**

**FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2. Magazzini e locali di deposito [C2]**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.447,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Portico/rimessa | 101,60 | € 100,00 | € 10.160,00 |
| Locali di Deposito | 198,37 | € 200,00 | € 39.674,00 |
| Corridoio | 17,55 | € 100,00 | € 1.755,00 |
| Fienili | 278,58 | € 100,00 | € 27.858,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 79.447,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 79.447,00** |
| Valore corpo | | | € 79.447,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 79.447,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 79.447,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3. Laboratori per arti e mestieri [C3]**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.504,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Laboratorio | 62,52 | € 200,00 | € 12.504,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.504,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 12.504,00** |
| Valore corpo | | | € 12.504,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.504,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 12.504,00 |

**FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1. Ente comune [E]**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.320,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Strada accesso | 104,00 | € 80,00 | € 8.320,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 8.320,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 8.320,00** |
| Valore corpo | | | € 8.320,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 8.320,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 8.320,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| FG.7 PARTICELLA 799 SUB 2 | Magazzini e locali di deposito [C2] | 596,10 | € 79.447,00 | € 79.447,00 |
| FG.7 PARTICELLA 799 SUB 3 | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 62,52 | € 12.504,00 | € 12.504,00 |
| FG.7 PARTICELLA 799 SUB 1 | Ente comune [E] | 104,00 | € 8.320,00 | € 8.320,00 |

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**
Valore intero medio ponderale € 100.271,00
Valore diritto e quota € 100.271,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.271,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Lotto: 002 - LOTTO 2

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] foglio 7, particella 1299, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 48, piano T, comune Fornovo San Giovanni, categoria C/2, classe 2, consistenza 106 mq, superficie 119 mq, rendita € euro 286,200
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): //

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 7, particella 1299, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 48, piano T, comune Fornovo San Giovanni, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, superficie 127 mq, rendita € Euro 186,75
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non Presenti

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

**2. DESCRIZIONE**

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** Mista Residenziale/Agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1**

Trattasi di porzione di un fabbricato con impianto di antica edificazione un tempo adibita all'attività agricola, che sembra aver subito, in epoca più recente , delle modifiche mantenendo la sagoma originaria. Attualmente adibito a magazzino. La struttura è in pilastri e muratura portante in mattoni pieni in laterizio; sul prospetto interno , a Nord-Ovest, tamponamenti delle vecchie aperture con prisme di cemento e soprastante luce sotto-trave con serramenti in alluminio e vetro. L'orditura primaria e secondaria del tetto è in legno; il manto di copertura è in tegole a canale in laterizio. In tempi recenti è stato creato un piccolo ripostiglio con pareti in lastre di cartongesso. Gli Impianti a vista sono in disuso e obsolete. Lungo il prospetto Nord-Ovest si sviluppa l'area di pertinenza con accesso dal Mappale 799 Sub 1.
Su parte dell'area di pertinenza (vedasi all.to 6) è in essere PERPETUA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE NONCHE' DI DERIVAZIONE DI TUTTI I SOTTO SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI così come descritto nell'atto di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI" Notaio LUOSI ELIO del 03/02/2023 Numero di repertorio 127118/72152.

Superficie complessiva di circa mq **241,14**
E' posto al piano: T
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** Pessimo
**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato in cui è posto il bene è in stato di abbandono.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2**

Trattasi di porzione di un fabbricato con impianto di antica edificazione, un tempo adibito all'attività agricola. Di recente ha subito una parziale demolizione (oggetto di ricostruzione obbligatoria) . Attualmente vi sono due locali adibiti a ripostiglio ed uno adibito a laboratorio le cui pareti sono rivestite con pannelli sandwich in lamiera preverniciata. La struttura è in pilastri e muratura portante in mattoni pieni in laterizio. L'orditura primaria e secondaria del tetto è in legno; il manto di copertura è in tegole a canale in laterizio. Gli Impianti a vista sono in disuso e obsoleti. Lungo il prospetto Nord-Ovest si sviluppa l'area di pertinenza con accesso dal Mappale 799 Sub 1.

Superficie complessiva di circa mq **346,53**
E' posto al piano: T
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** Pessimo
**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato in cui è posto il bene è in stato di abbandono.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Numero pratica: FABBRICATO ANTE 1967**
NOTE: Il fabbricto in cui è posta l'unità imm.re in questione è stata edificato anteriormente al 1967.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1

**Laboratori per arti e mestieri [C3]** sito in **Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Numero pratica: FABBRICATO ANTE 1967**
**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2

**Laboratori per arti e mestieri [C3]** sito in **Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Numero pratica: P.E. 73/2021**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: DEMOLIZIONE PARZIALE E TEMPORANEA DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO
Presentazione in data 12/07/2021 al n. di prot. 5575
Rilascio in data 19/07/2021 al n. di prot.
NOTE: Il titolo abilitativo sopra indicato è stato emesso " con condizione prescrittiva di ricostruzione della porzione dell'immobile demolito"
**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1.**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto, come risulta nella rappresentazione grafica di cui all'all.to 2B1, il ripostiglio in essere in lato Nord risulta realizzato senza autorizzazione edilizia.
Regolarizzabili mediante: Pratica Cila in Sanatoria

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| *Redazione pratica Cila in Sanatoria* | € 1.000,00 |
| *Sanzione Sanatoria* | € 1.032,00 |
| | **Totale oneri: € 2.032,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2.**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione di fabbricato demolita con autorizzazione edilizia PE 73/2021 con obbligo di ricostruzione ad oggi non risulta essere stata ripristinata
Regolarizzabili mediante: Ripristino porzione demolita
Descrizione delle opere da aggiornare: Ricostruzione porzione demolita con le medesime carratteristiche originarie

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| *Ricostruzione porzione demolita* | € 37.000,00 |
| | **Totale oneri: € 37.000,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1.**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |

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

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2.**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1.**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nello stato di fatto, come risulta nella rappresentazione grafica di cui all'all.to 2B1, il ripostiglio in essere in lato Nord risulta realizzato senza autorizzazione edilizia e non risulta rappresentato nella scheda catastale attuale.

Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale DOCFA
Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione pratica di aggiornamento catastale per Variazione

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| *Pratica Docfa con relativi tributi catastali* | € 425,00 |
| | **Totale oneri: € 425,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2.**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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

Note: Attualmente la scheda catastale risulta difforme dallo stato di fatto per la demolizione di parte del fabbricato (vedasi paragrafo Edilizia); porzione comunque soggetta a ricostruzione obbligatoria allo stato originario come rappresentato nella scheda catastale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/11/2006**. 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 dal 23/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 e FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2

**Titolare/Proprietario:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 e FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.040.000,00; Importo capitale: € 520.000,00.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Atto di costituzione di diritti reali; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 e FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2

## 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: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**
**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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
**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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. 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:** 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:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 108,95 | 1,00 | 108,95 |
| Area esterna di pertinenza | sup reale netta | 132,19 | 0,10 | 13,22 |
| | | **241,14** | | **122,17** |

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.

**Identificativo corpo:** FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Ripostigli | sup lorda di pavimento | 53,89 | 1,00 | 53,89 |
| Laboratorio | sup lorda di pavimento | 80,88 | 1,00 | 80,88 |
| Area esterna di pertinenza | sup reale netta | 211,76 | 0,10 | 21,18 |
| | | **346,53** | | **155,95** |

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**

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1**
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2**
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, é stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
- Agenzie Immobiliari
- Indagini di Mercato.

**12.3 Valutazione corpi:**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1. Magazzini e locali di deposito [C2]**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.542,50.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Magazzino | 108,95 | € 250,00 | € 27.237,50 |
| Area esterna di pertinenza | 13,22 | € 250,00 | € 3.305,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 30.542,50 |
| **Valore Finale** | | | **€ 30.542,50** |
| Valore corpo | | | € 30.542,50 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 30.542,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 30.542,50 |

**FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2. Laboratori per arti e mestieri [C3]**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.146,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Ripostigli | 53,89 | € 200,00 | € 10.778,00 |
| Laboratorio | 80,88 | € 150,00 | € 12.132,00 |
| Area esterna di pertinenza | 21,18 | € 200,00 | € 4.236,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 27.146,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 27.146,00** |
| Valore corpo | | | € 27.146,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 27.146,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 27.146,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 1 | Magazzini e locali di deposito [C2] | 122,17 | € 30.542,50 | € 30.542,50 |
| FG.7 PARTICELLA 1299 SUB 2 | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 155,95 | € 27.146,00 | € 27.146,00 |

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 39.457,00 |
| **Valore di stima:** | |
| Valore intero medio ponderale | € 18.231,50 |
| Valore diritto e quota | € 18.231,50 |

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

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € **18.231,50** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Lotto: 003 - LOTTO 3

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 4669.**

**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**
Note: Trattasi di Area urbana

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] foglio 7, particella 4669, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, 48, piano T, comune Fornovo San Giovanni, categoria F/1, consistenza 785 mq
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presenti
Note:

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

**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668.**

**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: sezione censuaria Fornovo San Giovanni, foglio 9, particella 4668, qualità PRATO IRRIG, classe 01, superficie catastale 1305 mq, reddito dominicale: € Euro 12,47, reddito agrario: € Euro 10,11
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): //

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

**2. DESCRIZIONE**

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** Mista Residenziale/Agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **FG.7 PARTICELLA 4669**

Trattasi di aree libere inerstiziali edificabili.
Come cita il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fornovo San Giovanni (all.to 5):
- la particella 4669 ricade negli Ambiti urbani a destinazione residenziale in "Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi"; parte della particella è interessata da "Reticolo idrico e fascia di rispetto del reticolo minore principale";
- la particella 4668 ricade, parte negli Ambiti urbani a destinazione residenziale in "Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi", parte nel Sistema ecologico – ambientale – paesistico in "Ambito di protezione e conservazione"; si precisa inoltre che parte della particella è interessata da "Reticolo idrico e fascia di rispetto del reticolo minore principale".
Su parte di terreno (vedasi all.to 6) è in essere PERPETUA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE NONCHE' DI DERIVAZIONE DI TUTTI I SOTTO SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI così come descritto nell'atto di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI" Notaio LUOSI ELIO del 03/02/2023 Numero di repertorio 127118/72152.

Superficie complessiva di circa mq **775,00**

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **FG.9 PARTICELLA 4668**

Trattasi di aree libere inerstiziali edificabili.
Come cita il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fornovo San Giovanni (all.to 5):
- la particella 4669 ricade negli Ambiti urbani a destinazione residenziale in "Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi"; parte della particella è interessata da "Reticolo idrico e fascia di rispetto del reticolo minore principale";
- la particella 4668 ricade, parte negli Ambiti urbani a destinazione residenziale in "Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi", parte nel Sistema ecologico – ambientale – paesistico in "Ambito di protezione e conservazione"; si precisa inoltre che parte della particella è interessata da "Reticolo idrico e fascia di rispetto del reticolo minore principale".

Superficie complessiva di circa mq **1.430,00**

## 3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 4669.**
**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668.**
**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 4669.**
**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |
| Norme tecniche di attuazione: | - è applicabile di combinato disposto normativo di cui agli artt. 5 e 28 delle Norme tecniche del Piano delle Regole in ossequio all'interpretazione autentica espressa dal Consiglio comunale con deliberazione n. 24 in data 09.04.2026: Art. 5 Lotti liberi Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale. Art. 28 Lotti liberi interstiziali utilizzabili a fini edificatori 1. Le aree di cui al presente articolo sono relative prevalentemente a previsioni insediative consolidate in quanto già oggetto di previsioni edificative nel PRG previgente. 2. Per tali aree è consentita l'edificazione a fin residenziali. I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, anche se coerente con i disposti di cui al precedente art. 16. 3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.; - Altezza massima: ml. 7,50; - Rapporto di copertura: 30%; 4. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. 5. Gli interventi con previsioni superiori ad una Src di 1500 mq dovranno essere preventivamente assoggettati a P.A. - Nel Piano di Zonizzazione Acustica vigente: le particelle 4669, 4668 ricadono in Classe II – Aree prevalentemente residenziali; - Nel Reticolo Idrografico Minore vigente: parte delle particelle 4669, 4668 sono interessate da "Fascia di rispetto ridotta a 5 metri reticolo idrico consortile – Roggia Avanzesca". |

**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668.**
**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Ambito: | Ambiti urbani a destinazione residenziale in Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi |
| Norme tecniche di attuazione: | - è applicabile di combinato disposto normativo di cui agli artt. 5 e 28 delle Norme tecniche del Piano delle Regole in ossequio all'interpretazione autentica espressa dal Consiglio comunale con deliberazione n. 24 in data 09.04.2026: Art. 5 Lotti liberi Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| | tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale. Art. 28 Lotti liberi interstiziali utilizzabili a fini edificatori 1. Le aree di cui al presente articolo sono relative prevalentemente a previsioni insediative consolidate in quanto già oggetto di previsioni edificative nel PRG previgente. 2. Per tali aree è consentita l'edificazione a fin residenziali. I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, anche se coerente con i disposti di cui al precedente art. 16. 3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.; - Altezza massima: ml. 7,50; - Rapporto di copertura: 30%; 4. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. 5. Gli interventi con previsioni superiori ad una Src di 1500 mq dovranno essere preventivamente assoggettati a P.A. - Nel Piano di Zonizzazione Acustica vigente: le particelle 4669, 4668 ricadono in Classe II – Aree prevalentemente residenziali; - Nel Reticolo Idrografico Minore vigente: parte delle particelle 4669, 4668 sono interessate da "Fascia di rispetto ridotta a 5 metri reticolo idrico consortile – Roggia Avanzesca". |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 4669.**
**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

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

**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668.**
**residenziale sito in Via Vittorio Emanuele II, 48**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 4669 e FG.9 PARTICELLA 4668

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/11/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 4669 e FG.9 PARTICELLA 4668

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.040.000,00; Importo capitale: € 520.000,00.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Atto di costituzione di diritti reali; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.7 PARTICELLA 4669 e FG.9 PARTICELLA 4668

## 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: FG.7 PARTICELLA 4669**
**residenziale sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668**
**residenziale sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**
**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 4669**
**residenziale sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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:** 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
**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668**
**residenziale sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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:** FG.7 PARTICELLA 4669

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Terreno Edificabile | sup reale netta | 775,00 | 1,00 | 775,00 |
| | | **775,00** | | **775,00** |

**Identificativo corpo:** FG.9 PARTICELLA 4668

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Porzione terreno edificabile | sup reale netta | 1.120,00 | 1,00 | 1.120,00 |
| Porzione di terreno a destinazione Agricolo | sup reale netta | 310,00 | 1,00 | 310,00 |
| | | **1.430,00** | | **1.430,00** |

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: FG.7 PARTICELLA 4669**
**residenziale sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: FG.9 PARTICELLA 4668**
**residenziale sito in Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, é stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
- Agenzie Immobiliari
- Indagini di Mercato.

**12.3 Valutazione corpi:**

**FG.7 PARTICELLA 4669. residenziale**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.750,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Terreno Edificabile | 775,00 | € 130,00 | € 100.750,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 100.750,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 100.750,00** |
| Valore corpo | | | € 100.750,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 100.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 100.750,00 |

**FG.9 PARTICELLA 4668. residenziale**
**Fornovo San Giovanni (BG), Via Vittorio Emanuele II, 48**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.250,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Porzione terreno edificabile | 1.120,00 | € 130,00 | € 145.600,00 |
| Porzione di terreno a destinazione Agricolo | 310,00 | € 15,00 | € 4.650,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 150.250,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 150.250,00** |
| Valore corpo | | | € 150.250,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 150.250,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 150.250,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| FG.7 PARTICELLA 4669 | residenziale | 775,00 | € 100.750,00 | € 100.750,00 |
| FG.9 PARTICELLA 4668 | residenziale | 1.430,00 | € 150.250,00 | € 150.250,00 |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 251.000,00
Valore diritto e quota € 251.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **251.000,00**

**Allegati**

allegato 1: CARTOGRAFIA
allegato 2: ELABORATI GRAFICI
allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
allegato 5: CDU
allegato 6: SERVITU'

16-04-2026

L'Esperto alla stima
**Arch. Lucio Mazza**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009