

Beni in **Rogno (BG)**
Località/Frazione **Località Castelfranco**
Via Verdi snc

INDICE**Lotto: 001 - Terreni in comune di Rogno**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Rogno (BG)**
Località/Frazione **Località Castelfranco**
Via Verdi snc

Lotto: 001 - Terreni in comune di Rogno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno sito in comune di Rogno.

agricolo sito in frazione: Località Castelfranco, Via Verdi snc

Note: Terreno boschivo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1183

Confini: Da nord in senso orario mapp.2525 mapp.2280 mapp.2281 mapp.2011 strada comunale mapp.1184 mapp.2523

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 2523

Confini: Da Nord in senso orario mapp.2532 mapp.2524 mapp.1183 mapp.1184 mapp.2084 mapp.1185

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 2532

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Da Nord in senso orario mapp.2285 mapp.2923 mapp.2531 mapp.2523 mapp.1185

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Bosco a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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: **agricolo** di cui al corpo **Terreno sito in comune di Rogno**

Il bene oggetto di perizia è un terreno boschivo con accesso dalla via Verdi in Località Castelfranco del comune di Rogno.

L'accesso avviene dal mapp. 1183 posto in aderenza alla strada comunale di Via Verdi.

Superficie complessiva di circa mq **16.150,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia terreno scosceso

Sistemazioni agrarie Boschivo

Sistemi irrigui presenti NO

Colture arboree Bosco autoctono

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno sito in comune di Rogno.
 agricolo sito in frazione: Località Castelfranco, Via Verdi snc**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno sito in comune di Rogno.
 agricolo sito in frazione: Località Castelfranco, Via Verdi snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Bosco
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0
Rapporto di copertura:	0
Altezza massima ammessa:	0
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	0

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno sito in comune di Rogno.
agricolo sito in frazione: Località Castelfranco, Via Verdi snc**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Note: - Iscrizione del 21/12/2017 -Reg. part.975 Reg. Gen.7727 Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep. 897 del 27/02/2017 -Iscrizione del 08/05/2019 -Reg. part.2635 Reg. Gen.2635 Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo Rep. 1717 del 23/04/2019 -Trascrizione del 03/06/2021 -Reg. part.3038 Reg. Gen.3912 Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo Rep. 2634 del 06/05/2021 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno sito in comune di Rogno

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il bene non si configura come condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il bene non si configura come condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il bene è un terreno boschivo

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno sito in comune di Rogno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze sono state dedotte dalle visure catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Mapp. 2532 fg.2	sup reale lorda	1.110,00	1,00	1.110,00
Mapp. 2523 fg.2	sup reale lorda	13.090,00	1,00	13.090,00
Mapp. 1183 fg.2	sup reale lorda	1.950,00	1,00	1.950,00
		16.150,00		16.150,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene il bene divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il bene oggetto di perizia è un terreno boschivo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rogno.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno sito in comune di Rogno. agricolo

Rogno (BG), Via Verdi snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Mapp. 2532 fg.2	1.110,00	€ 2,00	€ 2.220,00
Mapp. 2523 fg.2	13.090,00	€ 2,00	€ 26.180,00
Mapp. 1183 fg.2	1.950,00	€ 2,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.300,00
Valore corpo			€ 32.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno sito in comune di Rogno	agricolo	16.150,00	€ 32.300,00	€ 32.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 32.300,00

Valore diritto e quota € 32.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.300,00

11-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco