

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 167/2023**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni  
**Codice fiscale:** CLLBRN54P08B434Z  
**Studio in:** piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco  
**Telefono:** 035-19961418  
**Fax:** 035-0661840  
**Email:** ing.colleoni@cheapnet.it  
**Pec:** bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Rogno (BG)**  
Località/Frazione  
Via Pian della Palù n. 2

## INDICE

### Lotto: 001 - Complesso rurale

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	6
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	6
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	7
Corpo: 2 Box isolati per cani.....	7
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	7
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	8
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	8
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	8
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	9
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	10
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	13
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	16
Corpo: 2 Box isolati per cani.....	17
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	19
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	20
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	20
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	20
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	22
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	23
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	23
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	23
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	23
Corpo: 2 Box isolati per cani.....	23
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	23
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	24
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	24
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	24

Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	24
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	24
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	25
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	25
Corpo: 2 Box isolati per cani .....	25
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	25
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	25
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	25
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	25
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	25
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	25
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	25
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	26
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	26
Corpo: 2 Box isolati per cani .....	26
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	26
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	26
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	26
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	26
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	26
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	27
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° e Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 e Autorimessa al piano S1 e 2 Box isolati per cani e Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are e Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are e Mappale 1457 - Prato di 7,5 are e Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are e Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	27
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	27
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	28
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: 2 Box isolati per cani .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	28

Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	28
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	29
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	29
Corpo: 2 Box isolati per cani .....	30
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	31
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	31
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	31
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	32
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	33
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>33</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>33</b>
Corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1° .....	33
Corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 .....	33
Corpo: Autorimessa al piano S1 .....	34
Corpo: 2 Box isolati per cani .....	34
Corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are .....	34
Corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are .....	34
Corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are .....	34
Corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are .....	34
Corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are .....	34
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>34</b>
Criterio di stima .....	34
Fonti d'informazione .....	34
Valutazione corpi .....	35
Adeguamenti e correzioni della stima .....	38
Prezzo base d'asta del lotto .....	38
Regime fiscale della vendita .....	38

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-10-2023 alle 09:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni

**Data nomina:** 07-06-2023

**Data giuramento:** 08-06-2023

**Data sopralluogo:** 29-06-2023

### **Cronologia operazioni peritali:**

- Accettazione incarico 8 giu. 2023
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 8, 9, 11, 23, 26 giu. e 19 lug 2023
- Richiesta copia atto al notaio Staffieri 9 giu. 2023
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Rogno 9 giu. 2023
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Rogno e Lovere 10 e 14 giu '23
- Contatti ed accordi col custode Avv. Gamba 12, 15 e 17 giu. 2023
- Richiesta del CDU al Comune di Rogno del 12 giu. 2023
- Accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Rogno 16 giu. 2023
- Ricognizione del complesso rurale dall'esterno 16 giu. 2023
- Sopralluogo degli immobili e rilievi di verifica 29 giu. 2023
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 23 giu.2023
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 17, 18 e 19 lug. 2023
- Consegna perizia ai creditori e al debitore 21 giu. 2023.

Beni in **Rogno (BG)**  
Via Pian della Palù n. 2

## **Lotto: 001 - Complesso rurale**

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

**Identificativo corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1°.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS, foglio CV/5, particella 2801, subalterno 701, indirizzo Via Pian della Palù n. 2, piano T - 1, comune Rogno, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0, superficie 139, rendita € 303,68

Confini: Da Nord ruotando in senso orario: terreno del mappale 1458 verso il torrente Orso, corte esclusiva, andito di accesso, terreno del mappale 1458 verso la via della Palù.

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

I dati indicati nel pignoramento sono sufficienti all'identificazione dell'unità.

**Identificativo corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, foglio CV/5, particella 5292, subalterno 2, indirizzo Via Pian della Palù n. 2, piano T, comune Rogno, categoria C/6, classe 1, consistenza 100, superficie 85, rendita € 87,80

Confini: Da Nord in senso orario: al piano Terra confina con la particella n.1458, a Ovest verso la via Pian della Palù; al piano S1 confina a Nord con altra unità della stessa particella, col mapp. 1458 e a Ovest con terrapieno.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: Autorimessa al piano S1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS, foglio CV/5, particella 5292, subalterno 1, indirizzo Via Pian della Palù n. 2, piano S1, comune Rogno, categoria C/6, classe 1, consistenza 43, superficie 49, rendita € 37,75.

Confini: Da Nord ruotando in senso orario: area cortilizia del mappale 1458, altro immobile della stessa particella, terrapieno verso via Pian della Palù.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: 2 Box isolati per cani.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS, foglio CV/5, particella 5483, indirizzo Via Pian della Palù n. 2, piano T, comune Rogno, categoria C/6, classe 1, consistenza 4, superficie 4, rendita € 3,51

Confini: Le due particelle (non aderenti) sono all'interno del mapp. 5482.

Note: L'unità è identificata da due particelle graffate: mapp. 5483 graffata con mapp. 5484

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

I dati indicati nel pignoramento sono sufficienti all'identificazione dell'unità.

**Identificativo corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are.**

**Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1449, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 2450, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 0,51

Confini: Da Nord in senso orario: Torrente Orso, mappali 3146, 2755, 1450, 1458 e 5482

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are.**

**Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1450, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 760, reddito dominicale: € 0,47, reddito agrario: € 0,16

Confini: Da Nord in senso orario: mappali 1449, 2755, 1456, 1457, 1458 e 5482.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are.**

**Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1457, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 750, reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 1,16

Confini: Da Nord in senso orario: mappali 1450, 2755, 1456, 3145 e 1458.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are.**

**Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1458,



qualità Bosco d'alto fusto, classe 1, superficie catastale 5950, reddito dominicale: € 19,97, reddito agrario: € 1,84

Confini: Da Nord in senso orario: Mappali 5482, 1449, 1450, 1457, 3145, 1997, 1452, strada comunale, mappali 2396, strada comunale, mappale 2801 e strada comunale.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

**Identificativo corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are.**

**Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 5482, qualità Bosco d'alto fusto, classe 1, superficie catastale 1506, reddito dominicale: € 5,06, reddito agrario: € 0,47

Confini: Da Nord in senso orario: Torrente Orso, mappali 3146, 2755, 1450,1458 e 5482.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'insediamento agricolo e di ricovero cani si colloca in una zona montana, Valle dell' Orso, nel Parco dell'Alto Sebino a quota intorno a 850 m sul livello del mare. La valle si situa tra i borghi montani di San Vigilie e Monti, entrambi frazioni del Comune di Rogno.

**Caratteristiche zona:** montana

**Area urbanistica:** Territorio coperto da boschi e foreste a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi presenti nella zona: Piattaforma per atterraggio elicottero.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi del Parco Alto Sebino (d'interesse escursionistico)

**Caratteristiche zone limitrofe:** monti e colline con prati e boschi

**Importanti centri limitrofi:** Darfo Boario Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle dell' Orso tributaria della val Camonica.

**Attrazioni altre:** Sentieri d'interesse escursionistico.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (2 corse al giorno) per Castro-Lovere Fermata al centro della frazione San Vigilio a circa un chilometro.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione con locali al piano Terra e 1°**

Si accede al complesso rurale percorrendo per circa 300 m la via comunale bianca denominata Via Pian della Palù. Un cancello scorrevole si apre su un'area cortilizia, che comprende anche parte del mapp. 1458, a servizio del fabbricato abitativo e dell'autorimessa del mapp. 5292. Una scala esterna porta al balcone di accesso sul lato Nord del fabbricato.

L'appartamento al primo piano è composto da un soggiorno di 19,1 mq utili, un angolo cucina di 4,9 mq, una camera di 12,9 mq, una cameretta di 9,3 mq e un bagno con doppio lavabo di circa 5,1 mq. Il soggiorno e la camera si affacciano mediante finestre sul lato Est. L'angolo cucina e il bagno si affacciano sul lato Ovest, mentre la cameretta ha una finestra sul lato Sud. La copertura è data da una struttura lignea del tetto a vista. L'altezza massima nel soggiorno è 3,68 m, mentre quella minima lungo la parete nord è 2,46 m.

Al piano Terra dall'esterno si accede sempre sul lato Nord ad un locale adibibile ad ufficio di circa 24,6 mq, con due finestre sul lato Est ed una sul lato Ovest. Tra le prime due finestre è presente un caminetto. C'è un servizio igienico (WC) con una piccola finestra sul lato Ovest. Dal locale principale si accede a due locali, sempre al piano terra, adibiti a deposito di 12,2 mq e 8,7 mq rispettivamente. L'altezza utile del piano Terra è 2,30 m.

Poiché la zona è sprovvista di collegamenti con la rete elettrica nazionale, l'abitazione e le altre unità del complesso rurale usano l'energia elettrica generata da un impianto eolico ed uno fotovoltaico (pannelli sul canile).

Superficie complessiva, compresi i muri, di circa mq **246,00**

È posto al piano: Terra e primo

L'edificio è di antica formazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-08 (parziale ristrutturazione)

Ha un'altezza utile interna variabile da 2,46 m a 3,68 m al colmo del tetto per il piano primo.

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali del 1° piano (abitazione effettiva) sono discrete. Lo stato dei locali al piano Terra evidenzia un certo grado di trascuratezza.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>metallico</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Il cancello da accesso alle unità del complesso rurale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno blindata</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porta d'accesso dal balcone al 1° piano
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>scuro</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>rustiche</b> Riferito limitatamente a: Porta d'accesso al piano Terra
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Al 1° piano sono presenti le zanzariere

<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porte scorrevoli al piano 1°
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Porte interne al piano Terra
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pavimentazione prevalente intorno al fabbricato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Laminato PVC</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Limitatamente al piano 1°
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Limitatamente al piano Terra
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Per il Bagno del 1° piano
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>Tutti i locali (meno il WC)</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Limitatamente ai locali del piano Terra fino ad un'altezza di circa 2,00 m
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>Diretta da sorgente</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Note</i>	L'immobile è sprovvisto di fornitura di energia elettrica di rete. L'impianto esistente usa l'energia generata dai pannelli fotovoltaici sul tetto del canile e quella generata dalle pale eoliche su colonna a margine del canile.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	Il soggiorno è dotato di stufa a pellet. Le camere al piano superiore anno elementi scaldanti ad alimentazione elettrica.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Finesta al 1° piano



Cancello



Doppia porta al piano T



Scala esterna

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Canile al piano Terra con infermeria piano S1**

Il canile al piano Terra è costituito da 8 gabbie grandi di dimensioni in pianta circa 2,20 m x 2,60 m e 4 gabbie piccole di dimensioni in pianta circa 1,10 m x 2,60 m. Ogni gabbia ha una parte in fondo delimitata da pareti in legno. Orientato in direzione Nord - Sud, un corridoio di larghezza circa 2,00 m interposto alle gabbie ne consente l'accesso. La copertura parziale delle gabbie è realizzata con pannelli di lamiera grecata e isolante. L'altezza utile è di circa 2,00 m. In realtà la copertura è stata estesa anche alla parte anteriore delle gabbie e al corridoio di servizio mediante una struttura in policarbonato. Gli accessi, tramite il corridoio, avviene sul lato Ovest direttamente dalla via Pian della Palù o sul lato Nord, tramite una scala rustica tracciata sul pendio esterno, dal cortile sul mappale n. 1458.

Al piano interrato S1, in comunicazione diretta con l'autorimessa di cui al sub. 1, vi è un locale adibito ad infermeria del canile di circa 15,3 mq. Il locale è dotato di finestra ed ha accesso dall'area cortilizia sul mappale 1458. Il locale infermeria dispone di due piccoli vani di servizio: un WC di 3,3 mq e un ripostiglio di 3,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

È posto al piano: T e S1

L'edificio è stato costruito nel: 2015

Ha un'altezza utile interna di circa m 2,00 per il canile e m 2,40 per l'infermeria.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Accesso al canile da via Pian della Palù
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porta e finestra dell'infermeria
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Telaio e rete d'acciaio zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: porte d'accesso alle gabbie
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porte d'accesso a WC e al ripostiglio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione del canile
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Infermeria e servizi
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>WC</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Infermeria

### Impianti (conformità e certificazioni)

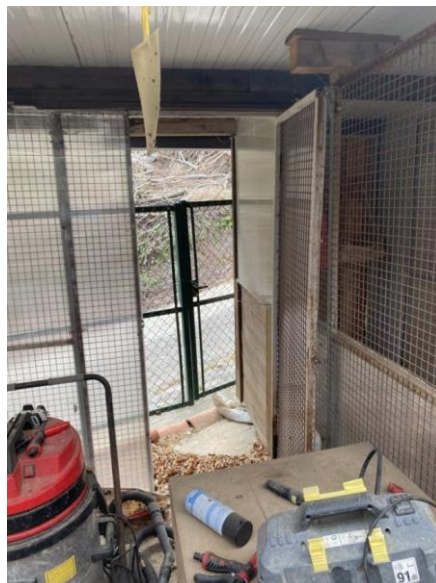
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Note</i>	L'immobile è sprovvisto di fornitura di energia elettrica di rete. L'impianto esistente usa l'energia generata dai pannelli fotovoltaici sul tetto del canile e quella generata dalle pale eoliche su colonna a margine del canile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Canile dal cortile



Canile 1



## Accesso dalla via



Infermeria al piano S1

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa al piano S1**

L'autorimessa è interrata sul lato Ovest (verso strada) ma consente l'accesso senza rampa sul lato Est dall'area cortilizia sul mapp. 1458. La superficie utile della rimessa è di circa 41,4 mq. Il vano comunica direttamente con l'infermeria del canile a pari livello. La superficie commerciale (al lordo dei muri) è di circa 46,50 mq. La tettoia, nell'area di accesso dell'autorimessa e dell'infermeria del canile, è una struttura precaria non compresa nei titoli abilitativi edilizi.

Superficie complessiva di circa mq **46,50**

È posto al piano: S1 (interrato sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2008

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono soddisfacenti.

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Portone sezionale</b> materiale: <b>Pannelli di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre cementizie</b> condizioni: <b>buone</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Note</i>	L'immobile è sprovvisto di fornitura di energia elettrica di rete. L'impianto esistente usa l'energia generata dai pannelli fotovoltaici sul tetto del canile e quella generata dalle pale eoliche su colonna a margine del canile.



Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Interno autorimessa



Esterno con tettoia da demolire

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **2 Box isolati per cani**

Si tratta di due box per cani costituiti ognuno da una gabbia in parte metallica e parte in legno, coperta da un pannello di lamiera grecata e isolamento. I due box sono vicini ma a quote differenti lungo il pendio all'interno del mappale 5482 (bosco ceduo). Le aree coperte delle gabbie sono conteggiate per una superficie di 2 mq ciascuna.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2015

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2

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:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le due gabbie, dedicate ai cani randagi del Comune di Rogno (vedi in allegato bozza della Convenzione), non risultano usate da lungo tempo.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Limitatamente al fondo gabbia
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Canile 2 - Fronte



Canile 2 - Retro

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al corpo **Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are**

Il terreno boscato si presenta di forma grossolanamente triangolare. La pendenza è di circa il 50 % e degrada con pendii scoscesi verso il greto del torrente Orso sul lato Nord-est.

Superficie complessiva di circa mq **2.450,00**  
il terreno risulta di forma triangolare  
Colture arboree bosco



## Ortofoto 2015

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al corpo **Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are**

Il terreno si presenta di forma grossolanamente quadrilatera. La pendenza è di circa il 50 % e degrada verso Est. Il terreno, come si vede dalle ortofoto con la sovrapposizione delle linee catastali, risulta parzialmente disboscato sul lato Est verso il mappale 1458.

Superficie complessiva di circa mq **760,00**  
il terreno risulta di forma quadrilatera

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al corpo **Mappale 1457 - Prato di 7,5 are**

Il terreno prativo si presenta di forma poligonale. La giacitura ha pendenza media intorno al 50 % e degrada verso Est.

Superficie complessiva di circa mq **750,00**  
Colture erbacee prato incolto



mapp 1457

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al corpo **Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are**

Il terreno risulta in gran parte disboscato, Costituisce, intorno alla casa e all'autorimessa, area cortilizia di servizio sensibilmente pianeggiante. Altrove il terreno degrada con pendenza media del 40-50 % verso Sud-Est. Insistono su questo mappale strutture precarie consistenti in tettoia e gabbie sul lato Est del fabbricato principale, tettoia all'ingresso dell'autorimessa, ricovero degli asini, tettoia della legna.

Superficie complessiva di circa mq **5.950,00**  
il terreno risulta di forma poligonale



Gabbie sul mapp 1458



Legnaia a Sud

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al corpo **Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are**

Il terreno boscato si presenta di forma irregolare. La giacitura ha una pendenza variabile dal 30 % al 50 %. È contornato sul lato Ovest dalla strada che supera il torrente Orso a Nord-Ovest mediante un guado. Al suo interno contiene i due box isolati per cani, identificati dal graffato mapp. 5483 e 5484.

Superficie complessiva di circa mq **1.506,00**  
il terreno risulta di forma irregolare  
Selviculture bosco



bosco del mapp 5482

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Numero pratica: Conc. n. 845**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Intervento su di un fabbricato rurale

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 02/06/1978 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1°

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Numero pratica: P.E. n. 150**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Condono edilizio a regime ordinario (art. 31 Legge 47/85)

Per lavori: Opere abusive con cambio di destinazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 23/12/1987 al n. di prot. 3967

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1987 al n. di prot. 3967

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1°

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Numero pratica: P.C. n. 02/2007 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Realizzazione di box interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 05/03/2008 al n. di prot. 353/2007

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1° e Autorimessa al piano S1

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Numero pratica: PdC n. 8/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione di canile adibito a ricovero pensione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/2013 al n. di prot. 0000019

Rilascio in data 28/02/2014 al n. di prot. 0001309

Abitabilità/agibilità in data 19/08/2016 al n. di prot. 0005941

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1°, Autorimessa al piano S1, Canile 1 con infermeria al piano T e s1 e Due box isolati per cani.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1°.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lato Nord del fabbricato abitativo, in aderenza al balcone di accesso è stato costruito un impalcato in legno, supportato da due telai metallici tubolari, costituente inferiormente un portico aperto su tre lati e superiormente un terrazzo in ampliamento del balcone. Le dimensioni in pianta sono di circa 5,00 m x 3,70 m. Il terrazzo è fornito di parapetto in legno con corrimano in metallo. La presenza dei 4 montanti di sostegno comportano l'individuazione di volume costruito.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile perchè opera abusiva

Note: Il piano delle regole, attraverso il "Censimento degli edifici rurali in zona agricola", nella scheda n. 46 dedicata al fabbricato in oggetto, limita a 300 mc la possibile variazione in aumento della volumetria finalizzata alle strutture per ricovero animali. Pertanto, l'aumento volumetrico del fabbricato abitativo non è ammesso dalla normativa vigente. Come confermato dall'arch. Arrighini del Comune, non è possibile sanare l'opera che deve essere demolita.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si è riscontrata un'altra opera di carattere precario in parte sul mappale 2801 e in parte sul mapp. 1458: la tettoia sul lato Est tra il fabbricato e le gabbie di una struttura metallica sul mapp. 1458. Dette opere precarie non sono autorizzate e quindi, se giustificabili a fronte di necessità temporanee, non possono essere consolidate come strutture permanenti. Escludendo le suddette opere precarie e il portico-terrazza da demolire, il fabbricato è conforme ai titoli abilitativi e alla normativa edilizia.

**Identificativo corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

Note: La conformità edilizia sussiste al netto dei corpi precari aggiunti quali il piccolo deposito attrezzi in legno sul lato Nord del canile e la tettoia precaria (sul mapp.1458) sul lato Est dell'infermeria e dell'autorimessa di cui al sub 2 della stessa particella 5292. Dette opere precarie non sono autorizzate e quindi, se giustificabili a fronte di necessità temporanee, non possono essere consolidate come strutture permanenti.

**Identificativo corpo: Autorimessa al piano S1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

Note: La conformità edilizia sussiste al netto della tettoia precaria sul lato Est. Detta opera precaria non è autorizzata e quindi, se giustificabile a fronte di necessità temporanee, non può essere consolidata come struttura permanente.

**Identificativo corpo: 2 Box isolati per cani.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are.**

**Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are.****Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are.****Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are.****Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si sono riscontrate alcune opere di carattere precario: la tettoia-ricovero degli asini verso il confine a Est, la tettoia per il legname verso il confine Sud, la tettoia in aderenza all'autorimessa interrata e la struttura metallica con funzione di canile e la relativa tettoia sul lato Est del fabbricato principale. Dette opere precarie non sono autorizzate e quindi, se giustificabili a fronte di necessità temporanee, non possono essere consolidate come strutture permanenti.

Note generali: Il mappale 1458 è coinvolto, in parte, nelle opere edilizie del fabbricato principale, dell'autorimessa e dei canili poiché costituisce area cortilizia e di transito.

**Identificativo corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are.****Terreno agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1°.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 30 datata 25-7-2018 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica. Territorio coperto da boschi e foreste (D. Lgs. 42/2004 art. 142). Vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il piano delle regole dedica la scheda n. 46 del "Censimento degli edifici rurali in zona agricola" per regolare i possibili interventi riguardanti gli immobili del complesso rurale.



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

**Identificativo corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Identificativo corpo: Autorimessa al piano S1.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Identificativo corpo: 2 Box isolati per cani.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Identificativo corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 30 datata 25-7-2018 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica. Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art. 142). Vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e culturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il Piano delle regole dedica la scheda n. 46 del "Censimento degli edifici rurali in zona agricola" per regolare i possibili interventi riguardanti gli immobili del complesso rurale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Identificativo corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Identificativo corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Identificativo corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

**Identificativo corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1°.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

Note: Si riscontrano alcune piccole differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (dimensione della finestra del WC e del bagno, divisorio tra cucina e soggiorno) che però non hanno influenza sulla determinazione della rendita catastale. In applicazione della normativa vigente non è necessario sostituire la planimetria catastale. I corpi identificati come abusivi o precari nella sezione pratiche edilizie non sono accatastati.

**Identificativo corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

Note: La rappresentazione planimetrica dell'agglomerato di gabbie costituente il canile al piano Terra è solo grossolanamente corrispondente allo stato di fatto. Si ritiene che le differenze non abbiano incidenza significativa sulla rendita catastale e, pertanto, non si ritiene necessaria la sostituzione della planimetria.

**Identificativo corpo: Autorimessa al piano S1.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: 2 Box isolati per cani.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

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

**Identificativo corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are.  
agricolo sito in Via Pian della Palù n. 2**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/08/1981**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ruggero Pozzati, in data 20/09/1977, ai nn. ; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. 3413/3053.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio** al **20/03/2005**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Bergamo, in data 11/04/2023, ai nn. 2248/1807.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS dal 20/03/2005 al 28/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Bergamo, in data 11/04/2023, ai nn. 2249/1808.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Arrigo Staffieri, in data 28/07/2006, ai nn. 29135/26143; trascritto a Bergamo, in data 03/08/2006, ai nn. 6413/4807.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1° e Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 e Autorimessa al piano S1 e 2 Box isolati per cani e Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are e Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are e Mappale 1457 - Prato di 7,5 are e Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are e Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione mutuo; A rogito di notaio Staffieri Arrigo in data 28/07/2006 ai nn. 129136/26144; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2006 ai nn. 6414/1025; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/06/2020 ai nn. 2222/297; Importo ipoteca: € 141110; Importo capitale: € 129113,63.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 23/05/2023 ai nn. 4438 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2023 ai nn. 3999/3235.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1° e Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 e Autorimessa al piano S1 e 2 Box isolati per cani e Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are e Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are e Mappale 1457 - Prato di 7,5 are e Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are e Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are

**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:**

I beni pignorati non risultano gravati da pesi quali censo, livello o uso civico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali al piano Terra e 1° e Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 e Autorimessa al piano S1 e 2 Box isolati per cani e Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are e Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are e Mappale 1457 - Prato di 7,5 are e Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are e Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are

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

**Identificativo corpo:** Abitazione con locali al piano Terra e 1°

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali al piano 1°	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Vano principale - Al piano Terra	sup lorda di pavimento	40,95	1,00	40,95
Ripostigli al Piano Terra	sup lorda di pavimento	29,06	0,50	14,53
Balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
Area del cortile	sup lorda di pavimento	98,00	0,10	9,80
		<b>246,01</b>		<b>137,68</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 30% dei balconi, 10% dei giardini e aree scoperte esclusive, 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 - 2° semestre

Zona: Rogno Extraurbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 820

**Identificativo corpo:** Canile al piano Terra con infermeria al piano S1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Canile al piano T	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Servizi del canile al piano S1	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
		<b>106,00</b>		<b>85,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 2° Sem

Zona: Rogno Extraurbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**Accessori:**

Canile al piano Terra con infermeria al piano S1 1. Tettoia	Valore a corpo: € 0 Note: Non si tiene conto dei corpi accessori (piccolo deposito attrezzi con struttura in legno sul lato Nord del canile e tettoia al piano S1 all'accesso dell'infermeria e dell'autorimessa) perchè strutture precarie da demolire.
--	---

**Identificativo corpo:** Autorimessa al piano S1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vano principale	sup lorda di pavi-	46,50	1,00	46,50

	mento		
		<b>46,50</b>	<b>46,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023 2° semestre

Zona: Rogno Extraurbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**Identificativo corpo:** 2 Box isolati per cani**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		<b>4,00</b>		<b>4,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023 - 2° Semestre

Zona: Rogno Extraurbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**Identificativo corpo:** Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si assume la superficie catastale di 2450 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup lorda di pavimento	2.450,00	1,00	2.450,00
		<b>2.450,00</b>		<b>2.450,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2022

Zona: Prov. di BG - Zona Agrararia n. 5

Tipologia: Bosco ceduo

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1,65

Valore di mercato max (€/mq): 1,65

**Identificativo corpo:** Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si assume la superficie catastale di 760 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco	sup lorda di pavimento	760,00	1,00	760,00
		<b>760,00</b>		<b>760,00</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: Prov. di Bergamo - Zona agraria n. 5

Tipologia: Bosco ceduo

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1,65

Valore di mercato max (€/mq): 1,65

**Identificativo corpo:** Mappale 1457 - Prato di 7,5 are

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si assume la superficie catastale di 750 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato	sup lorda di pavimento	750,00	1,00	750,00
		<b>750,00</b>		<b>750,00</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: Provincia di Bergamo - Zona agraria n. 5

Tipologia: Prato

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 8

Valore di mercato max (€/mq): 8

**Identificativo corpo:** Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si assume la superficie catastale di 5950 mq. Si tiene conto della reale destinazione (in parte a prato e in parte ancora a bosco) assumendo un prezzo unitario intermedio di 5 euro al mq rispetto ai valori medi del bosco d'alto fusto (1,85 €/mq) e del prato (8 €/mq).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato prevalente	sup lorda di pavimento	5.950,00	1,00	5.950,00
		<b>5.950,00</b>		<b>5.950,00</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: Provincia di Bergamo - Zona Agraria n. 5

Tipologia: prato

Superficie di riferimento: Lorda



Valore di mercato min (€/mq): 8

Valore di mercato max (€/mq): 8

**Identificativo corpo:** Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si assume la superficie catastale di 1506 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco d'alto fusto	sup lorda di pavimento	1.506,00	1,00	1.506,00
		<b>1.506,00</b>		<b>1.506,00</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: Provincia di bergamo - Zona Agraria n. 5

Tipologia: Bosco d'alto fusto

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1,85

Valore di mercato max (€/mq): 1,85

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il complesso rurale con l'attività in essere non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione con locali al piano Terra e 1°**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale non registrato.

**Identificativo corpo: Canile al piano Terra con infermeria al piano S1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 01/01/2023 non registrato**

Tipologia contratto: indeterminato

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale non registrato.

Note: Sebbene sulla base della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà fornita dal OMISSIS, il comodato verbale a favore della signora OMISSIS a far data dal 1-1-2023, non comprenda il canile (mapp 5292 sub 2), si ri-

tiene ad esso incluso per evidenze oggettive, essendo la titolarità del canile in testa alla signora OMISSIS.

**Identificativo corpo: Autorimessa al piano S1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Sulla base della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà fornita dal OMISSIS circa il comodato verbale a favore della signora OMISSIS a far data dal 1-1-2023, l'autorimessa qui descritta non è compresa nel complesso rurale concesso.

**Identificativo corpo: 2 Box isolati per cani**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 01/01/2023 non registrato**

Tipologia contratto: indeterminato

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale non registrato.

**Identificativo corpo: Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are**

**agricolo sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale a tempo indeterminato (dal 1-1-2023) non registrato.

**Identificativo corpo: Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are**

**agricolo sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale a tempo indeterminato (dal 1-1-2023) non registrato.

**Identificativo corpo: Mappale 1457 - Prato di 7,5 are**

**agricolo sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale a tempo indeterminato (dal 1-1-2023) non registrato.

**Identificativo corpo: Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are**

**agricolo sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale a tempo indeterminato (dal 1-1-2023) non registrato.

**Identificativo corpo: Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are**

**agricolo sito in Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

**Occupato da OMISSIS**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Comodato verbale a tempo indeterminato (dal 1-1-2023) non registrato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Clusone;

Ufficio tecnico di Rogno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione con locali al piano Terra e 1°. Abitazione di tipo economico [A3] Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.376,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali al piano 1°	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
Vano principale - Al piano Terra	40,95	€ 700,00	€ 28.665,00
Ripostigli al Piano Terra	14,53	€ 700,00	€ 10.171,00
Balcone	2,40	€ 700,00	€ 1.680,00
Area del cortile	9,80	€ 700,00	€ 6.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.376,00
Valore corpo			€ 96.376,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.376,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.376,00

#### **Canile al piano Terra con infermeria al piano S1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Tettoia**

#### **Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Canile al piano T	78,00	€ 500,00	€ 39.000,00
Servizi del canile al piano S1	7,00	€ 500,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.500,00
Valore corpo			€ 42.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.500,00

#### **Autorimessa al piano S1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

#### **Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	46,50	€ 500,00	€ 23.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.250,00
Valore corpo	€ 23.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.250,00

**2 Box isolati per cani. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.000,00
Valore corpo			€ 2.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.000,00

**Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are. agricolo  
Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.042,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco ceduo	2.450,00	€ 1,65	€ 4.042,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.042,50
Valore corpo			€ 4.042,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.042,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.042,50

**Mappale 1450 - Bosco ceduo di 7,6 are. agricolo  
Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.254,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco	760,00	€ 1,65	€ 1.254,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.254,00
Valore corpo			€ 1.254,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.254,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.254,00

**Mappale 1457 - Prato di 7,5 are. agricolo  
Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prato	750,00	€ 8,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.000,00
Valore corpo	€ 6.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.000,00

**Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are. agricolo  
Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prato prevalente	5.950,00	€ 5,00	€ 29.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.750,00
Valore corpo			€ 29.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.750,00

**Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are. agricolo  
Rogno (BG), Via Pian della Palù n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.786,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco d'alto fusto	1.506,00	€ 1,85	€ 2.786,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.786,10
Valore corpo			€ 2.786,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.786,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.786,10

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con locali al piano Terra e 1°	Abitazione di tipo economico [A3]	137,68	€ 96.376,00	€ 96.376,00
Canile al piano Terra con infermeria al piano S1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Tettoia	85,00	€ 42.500,00	€ 42.500,00
Autorimessa al piano S1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	46,50	€ 23.250,00	€ 23.250,00
2 Box isolati per cani	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Mappale 1449 - Bosco ceduo di 25 are	agricolo	2.450,00	€ 4.042,50	€ 4.042,50
Mappale 1450 -	agricolo	760,00	€ 1.254,00	€ 1.254,00

Bosco ceduo di 7,6 are				
Mappale 1457 - Prato di 7,5 are	agricolo	750,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Mappale 1458 - Bosco d'alto fusto di 60 are	agricolo	5.950,00	€ 29.750,00	€ 29.750,00
Mappale 5482 - Bosco d'alto fusto di 15 are	agricolo	1.506,00	€ 2.786,10	€ 2.786,10

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 10 %	€ 20.795,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -162,74
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 187.000,00
Valore diritto e quota	€ 187.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 187.000,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

**Allegati**

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetrie ed estratto mappa catastali
- 3 - Visura catastale al 9-6-2023
- 4 - Titoli abilitativi edilizi
- 5 - Atto di compravendita del 28-7-2006
- 6 - Comodato d'uso verbale dell' 1-1-2023
- 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica per i mapp. 1449, 1450,1457, 1458 e 5482
- 8 - Estratto dal PGT di Rogno
- 9 - Valori agricoli medi della Provincia di BG, Regione Agraria n. 5
- 10 - Bozza di Convenzione tra il Comune di Rogno e la signora OMISSIS
- 11 - Certificato di Stato Civile dell'esecutato
- 12 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 21-07-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Bruno Colleoni**