

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 141/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. lun. Andrea Bizioli
Codice fiscale: BZLNDR75E29A794Z
Studio in: via Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035/322151
Fax: 035/322151
Email: abiziol@gmail.com
Pec: andrea.bizioli@ingpec.eu

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Località/Frazione
Via Arcene

INDICE**Lotto: 001 - Mappali a C.T. soggetti ad edificabilità condizionata**

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

Lotto: 002 - Mappali a C.T. non edificabili

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	13
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: B - Lotto di terreni agricoli con piccolo edificio ad uso attrezzi	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20
Regime fiscale della vendita	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-09-2022 alle 10.15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenido: OMISSIS

Legale Creditore Intervenido: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. lun. Andrea Bizioli

Data nomina: 10-08-2020

Data giuramento: 10-08-2020

Data sopralluogo: 25-11-2020

Cronologia operazioni peritali:

25/11/20 Sopralluogo

25/11/20 mail a liquidatore OMISSIS per richiesta indicazioni su affitti terreni

26/11/20 Risposta OMISSIS circa il non affitto dei terreni

12/01/21 Incontro con Tecnico comunale in Comune

13/01/21 Invio PEC al Tecnico Comunale per richiesta copia istanza cambio PGT

12/02/21 Richiesta proroga 16/02/21 Segnalazione dal liquidatore di proposta acquisto

15/03/21 Sollecito via PEC al Comune per indicazione tempistiche

23/03/21 Comune risponde indicando data per fine anno

13/04/21 Nuova PEC al Comune per richiesta tempistiche e dichiarazione circa pista ciclopedonale

26/05/21 Risposta dal Comune con tempistiche incerte

01/06/21 Richiesta nuova proroga

07/01/22 In assenza di novità da parte del Comune, richiesta nuova proroga

03/03/22 Udienza con GE e nuova proroga

08/03/22 Segnalazione liquidatore Dr. Carretta circa disponibilità nuovo acquirente

05/05/22 Mail a OMISSIS con richiesta aggiornamenti

05/05/22 OMISSIS segnala nuovo possibile acquirente

06/05/22 Chiesto situazione variante PGT al Comune, tecnico assente

05/07/22 Nuova udienza con il GE, deciso di proseguire con la perizia indicando che i terreni interessati sono al momento edificabili, ed indicandone come tali i valori seppur con un abbattimento del 25%

05/07/22 Il Tecnico comunale risponde che le date sono ancora incerte per la variante di PGT

06/07/22 Fatta richiesta di CDU aggiornato per tutti i terreni interessati dall'esecuzione

08/09/2023 Deposito perizia come da indicazioni del G.E. dott. Luca Fuzio in data 08/06/2023

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Via Arcene

Lotto: 001 - Mappali a C.T. soggetti ad edificabilità condizionata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata.

agricolo sito in Via Arcene

Note: I terreni sono dislocati tutti nella stessa area agricola e collegati da strade campestri percorribili con mezzi agricoli a loro volta collegate a strada comunale via Arcene.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1117, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1716, reddito dominicale: € 4.43, reddito agrario: € 0.53

Confini: Da nord in senso orario mapp. 1290, 1291, 1292 di proprietà, mapp. 1170 di altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1124, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale 2100, reddito dominicale: € 9.76, reddito agrario: € 13.56

Confini: da nord in senso orario: mapp. 1297, 1296 di proprietà, 1125 di altra proprietà, strada consortile

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1290, qualità sem. irriguo arb., classe 2, superficie catastale 8146, reddito dominicale: € 67.31, reddito agrario: € 69.42

Confini: da nord in senso orario: strada tratturo con pista ciclabile, mapp. 1115 altra proprietà, mapp. 1291 e 1117 di proprietà, mapp. 1170 e 1184 altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1291, qualità sem. irriguo arb., classe 2, superficie catastale 2100, reddito dominicale: € 17.35, reddito agrario: € 1790

Confini: Da nord in senso orario: mapp. 1293 di proprietà, strada consortile, mapp. 1293 e 1117 di proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1292, qualità sem. irriguo arb., classe 2, superficie catastale 2020, reddito dominicale: € 16.69, reddito agrario: € 17.21

Confini: da nord in senso orario: mapp. 1117, mapp. 1293, mapp. 1297 di proprietà, strada consortile

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1293, qualità sem. irriguo arb., classe 2, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 17.02, reddito agrario: € 17.55

Confini: da nord in senso orario: mapp. 1291 di proprietà, strada consortile, mapp. 1294, 1297 e 1292 di proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1294, qualità sem. irriguo arb., classe 2, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 8.51, reddito agrario: € 8.78

Confini: Da nord in senso orario: mapp. 1293 di proprietà, strada consortile, mapp. 1295 e 1297 di proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1295, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale 3070, reddito dominicale: € 14.27, reddito agrario: € 18.82

Confini: Da nord in senso orario: mapp. 1294 di proprietà, strada consortile, mapp. 1297 e 1297 di proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1296, qualità sem. irriguo arb., classe 2, superficie catastale 2280, reddito dominicale: € 18.84, reddito agrario: € 19.43

Confini: Da nord in senso orario: mapp. 1295 di proprietà, strada consortile, mapp. 2526 e 1124 di proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS ora in liquidazione, sezione censuaria Pontirolo Nuovo, foglio 9, particella 1297, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 4350, reddito dominicale: € 21.34, reddito agrario: € 31.45

Confini: Da nord in senso orario: mapp. 1292, 1294, 1295, 1124 di proprietà, strada consortile.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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 **A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata**

Trattasi di terreni alcuni confinanti fra di loro, altri isolati e confinanti con altre proprietà, tutti serviti da

strade carrali, pedonali e camionabili alcune private ed altre consortili, il tutto in zona prettamente coltivabile ai limiti di cascine.

Alcuni mappali risultavano interessati da edificabilità di tipo industriale come da PGT vigente, ed al momento tale edificabilità rimane confermata seppur fosse indirizzata all'ampliamento della Ditta OMISSIS a confine, ditta fallita.

In data 14/12/2020 il rappresentante della OMISSIS in liquidazione aveva presentato al comune di Pontirolo Nuovo una istanza per richiesta di variante al P.d.R. del P.G.T. comunale al fine di trasformare l'area dei terreni dei mappali 1124,1293,1294,1295,1296,1297,1290,1117,1291,1292 per una superficie catastale totale di mq. 28.872,00 risultanti nel P.G.T. in ambiti per attività produttive e mix funzionali, ovvero ambiti destinati ad interventi relativi alle attività produttive, terziarie e direzionali, alle attività ricettive e mix funzionale e più precisamente in ambito di uno con il vincolo di destinazione all'ampliamento limitatamente alle sole attività presenti in loco alla data di adozione del piano, ovvero destinate come già detto all'ampliamento del polo industriale OMISSIS successivamente fallito.

La trasformazione richiesta, di tipo minorativo in termini di consumo del suolo, risulta recepita positivamente dal comune, il quale sta procedendo con la variante di P.G.T. in termini temporali previsti per fine anno 2022.

Agli atti del comune risulta infatti la proposta di Giunta n. 79 del 06/12/2021 da parte dell'assessore LLPP/Urbanistica con successiva delibera di Giunta comunale n. 77 del 07/12/2021 a oggetto "avvio del procedimento per la redazione della variante al P.G.T. e verifica di assoggettabilità alla VAS per la trasformazione di aree in Ambito D1 in Ambito E1 proposta dalla OMISSIS.

La suddetta richiesta di trasformazione è quindi da Ambito D1 ad Ambito E1 (componenti del paesaggio agrario e naturale).

I rimanenti terreni già risultavano in ambito E1.

Superficie complessiva di circa mq **28.872,00**

il terreno risulta di forma varia ed orografia semipianeggiante

Tessitura prevalente varia

Sistemazioni agrarie varie

Sistemi irrigui presenti vari

Colture erbacee varie

Colture arboree varie

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Come già detto, trattasi di terreni pianeggianti destinati alla coltivazione, in parte utilizzati come deposito temporaneo di attrezzature della ditta OMISSIS ormai in disuso, tutti raggiungibili da strade consortili, sostanzialmente coltivati dalle proprietà limitrofe e/o confinanti senza alcun contratto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata. agricolo sito in Via Arcene

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata. agricolo sito in Via Arcene

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 13 del 03/08/2011 approvato con Delibera C.C n. 3

	del 24/01/2012
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	art. 66 Ambiti D1 Rapp. cop. = 50% Alt. max = 10,00 m
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	L'edificabilità residua è stata richiesta condizionata dalla destinazione ad ampliamento delle sole attività presenti in loco alla data di adozione del piano, ed in particolare del polo industriale OMISSIS successivamente fallito, ed è stata rilasciata a tali condizioni come da art. 66 punto 4 P.d.R. Ambiti D1. E' stata inoltrata istanza dalla Proprietà attuale OMISSIS in data 14/12/2020 per variante alle NTA del PGT per riportare i terreni dall'ambito D1 al precedente ambito E1 agricolo, e la variante stà percorrendo l'iter necessario con tempistiche al momento indefinite.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Di seguito, alcuni dei mappali e più precisamente a CT fg. 9 mapp. 1290, 1291, 1117, 1293, 1292, 1294, 1295, 1296, 1297, 1124 per una superficie catastale di mq. 28'872,00 risultano al momento interessati da volumetria edificatoria in ambito D1 essendo inseriti nel piano delle regole del PGT in vigore negli ambiti per attività produttive seppur destinati all'ampliamento delle sole attività presenti in loco, ed in particolare della Ditta OMISSIS risultante ad oggi fallita.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5 mq/mq
Rapporto di copertura:	50 %
Altezza massima ammessa:	10 mt.
Volume massimo ammesso:	0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	vedi richiesta CDU prot. 6770 del 06/07/2022

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

Note: Urbanisticamente, i mappali richiamati ed al momento a PGT piano delle regole in ambito 1 edificabili in ampliamento alle attività presenti in loco, risultano conformi nonostante l'edificabilità non sia stata espletata. Da evidenziare due note. 1) Le attività presenti in loco ed interessate dall'ampliamento erano quelle in capo al OMISSIS ormai fallito; l'edificabilità come prevista in PGT non può pertanto essere sviluppata, almeno fintanto che gli immobili non vengano ceduti ad altre Ditte. 2) L'attuale proprietà, la OMISSIS in liquidazione, ha inoltrato in data 14/12/2020 istanza al Comune di richiesta di variante al Piano delle Regole del PGT in vigore chiedendo di trasformare l'area sulla quale i terreni si trovano da ambito D1 (destinato ad interventi relativi alle attività produttive, terziarie e direzionali, ricettive e mix funzionale) ad ambito E1 (componenti del paesaggio agrario e naturale). Al momento tale richiesta è stata deliberata in giunta e stà percorrendo il proprio iter con tempistiche al momento imprecisabili. Come già ben chiarito anche in fase di udienza con il GE in data 05/07/2022 alla presenza del Legale di parte Creditrice, del liquidatore di parte esecutata e del Custode Giudiziario la perizia viene stilata, su richiesta del GE stesso, alla data odierna assegnando ai terreni valori che tengono conto dell'edificabilità espressa dal CDU con un prudenziale abbattimento dovuto alla situazione, pur nell'evidenza delle tempistiche per l'asta giudiziale e della probabilità che nel frattempo la variante di PGT venga approvata e quindi i terreni interessati perdano il valore dovuto alla volumetria residuale edificatoria.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata.
agricolo sito in Via Arcene**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/01/2007 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.

Note: I mappali interessati sono al C.T. fg. 9 mapp. 1124, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297. Per la situazione antecedente vedi allegato sunto proprietà e provenienze al punto 1)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/01/2007 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.

Note: I mappali interessati sono al C.T. fg. 9 mapp. 1290,1117,1291 e 1292. Per la situazione antecedente vedi allegato sunto proprietà e provenienze al punto 2).

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di passaggio pedonale, carrabile e camionabile a carico del mappale 1478 C.T. e a favore dei mappali 1477,1539,2527,1168,1169,1170,2520,1184,2428.; A rogito di OMISSIS in data 16/05/2000 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 05/06/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/06/2000 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 55.112,22; Importo capitale: € 27.526,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 23.617,78.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/05/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata

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: A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata
agricolo sito in Pontirolo Nuovo (BG), Via Arcene**

I terreni individuati con i mapp. 1117, 1291 e 1292 risultano gravati da livello a favore del Comune di Pontirolo Nuovo (anche se in atti notarili notaio Pansera del 30/03/1968 rep. 37993 e notaio Volpi del 06/10/1977 rep. 19588 risulterebbe il livello a favore del Comune di Arcene con possibile errore in atto) e ad oggi non risulta avvenuta alcuna affrancazione. I costi di affrancazione così come deliberati dal Comune vengono indicati in perizia come abbattimento di valore dei beni. La relazione circa le ispezioni storiche effettuate completa dei relativi allegati viene a sua volta allegata alla presente perizia (ALL 09A_Relazione gravami con allegati).

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: inesistenti.

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: inesistenti.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 100/100**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'edificabilità attuale è destinata e vincolata all'ampliamento del confinante polo industriale OMISSIS successivamente fallito.**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:** Inesistenti**Avvertenze ulteriori:** Inesistenti**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di terreni, i parametri dimensionali vengono rilevati dalla visura catastale, Il valore dei terreni viene parametrato al valore espresso dal Comune per i conteggi delle tassazioni IMU, seppure nella tabella " superfici reali ed equivalenti " vengono indicati i dati di classamento così come figurano in visure catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato irriguo classe 2	sup lorda di pavimento	5.170,00	1,00	5.170,00
Seminativo irriguo arborato classe 2	sup lorda di pavimento	17.636,00	1,00	17.636,00
Seminativo irriguo classe 3	sup lorda di pavimento	4.350,00	1,00	4.350,00
Bosco ceduo classe U	sup lorda di pavimento	1.716,00	1,00	1.716,00
		28.872,00		28.872,00

La superficie viene calcolata computando la superficie catastale come indicato in visure.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: I terreni risultano coltivati da persone del posto (confinanti) senza alcun tipo di contratto.

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

Metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- Gli immobili (terreni agricoli e fabbricato) oggetto di esecuzione vengono considerati nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato.
- Le dimensioni sono state rilevate dai dati catastali.
- Le eventuali caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo.
- Posizione, contesto, ubicazione, tipologia di coltura, stato delle coltivazioni, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La valorizzazione è stata espressa sulla base dei dati forniti dal Comune con parametri per il calcolo dell'IMU.

12.3 Valutazione corpi:**A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata. agricolo Pontirolo Nuovo (BG), Via Arcene**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.682.280,98.

I valori presi in considerazione derivano, come già detto, dalla tabella dei valori agricoli medi dei terreni edita dalla Commissione provinciale espropri delle Provincia di Bergamo.

Detti valori si riferiscono pertanto esclusivamente a terreni ad uso agricolo.

Nel caso in esame solo una parte dei suddetti terreni è confermata ad uso agricolo, mentre la restante parte, attualmente in Ambito D1 per attività di tipo produttivo per 28.872,00 mq. su un totale di 52.796,00 mq., è condizionata dalla variante al vigente P.G.T. che alla data del 07/12/2021 era in verifica di assoggettabilità alla VAS.

Attualmente stiamo attendendo risposta in aggiornamento dal Comune per capire in che iter procedurale sia la richiesta di approvazione della variante, considerando la volontà espressa con Deliberazione di Giunta di giungere comunque alla variante.

In attesa dell'approvazione finale della variante di PGT i valori a mq. di superficie dei terreni vengono espressi applicando i valori indicati dal Comune per i conteggi della tassazione IMU.

Il valore commerciale complessivo dell'intero lotto è quindi stato calcolato con applicazione in toto dei suddetti valori, seppur con abbattimenti dovuti alla situazione contingente.

La possibile vendita dell'intero lotto1 in asta giudiziaria sulla base della perizia di stima in oggetto è comunque di fatto tecnicamente vincolata dall'approvazione finale della variante al P.G.T. con modifica di terreni da Ambito D1 ad Ambito E1, approvazione senza la quale la vendita stessa risulterebbe anomala dal punto di vista economico trovandosi il notaio alla stipula dell'atto nella condizione di dover descrivere i beni allo stato attuale anche dal punto di vista fiscale nei conteggi delle imposte dovute.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prato irriguo classe 2	5.170,00	€ 123,87	€ 640.407,90
Seminativo irriguo arborato classe 2	17.636,00	€ 123,87	€ 2.184.571,32
Seminativo irriguo classe 3	4.350,00	€ 123,87	€ 538.834,50
Bosco ceduo classe U	1.716,00	€ 123,87	€ 212.560,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.576.374,64
Abbattimento dovuto al fatto che attualmente i terreni risultano con un'edificabilità seppur convenzionata all'ampliamento dell'attività polo industriale OMISSIS presente a confine, ma attualmente fallita. detrazione del 25.00%			€ -894.093,66
Valore corpo			€ 2.682.280,98
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.682.280,98
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.682.280,98

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Lotto di terreni agricoli con edificabilità convenzionata	agricolo	28.872,00	€ 2.682.280,98	€ 2.682.280,98

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 402.342,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo affrancazione mappali lotto A così come indicati in relazione in allegato ALL 09A_Relazione gravami con allegati.	€ -4.512,81
arrotondamento	€ -26,02
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 2.275.400,00
Valore diritto e quota	€ 2.275.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.275.400,00
---	-----------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ad IVA