

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 665/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta
Codice fiscale: BRTNCL77H01L388Q
Studio in: Via Fonti 15 - 24060 Casazza
Telefono: 3385008393
Fax: 035-812649
Email: berenico77@gmail.com
Pec: nicola.beretta@geopec.it

Beni in **Mapello (BG)**
Località/Frazione -
Varie ubicazioni dei lotti

INDICE

Lotto: 001 - Terreno map 2018

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: Terreno agricolo map 2018	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Terreno agricolo map 2018	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Terreno agricolo map 2018	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Terreno agricolo map 2018	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Terreno agricolo map 2018	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Terreno agricolo map 2018	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Terreno agricolo map 2018	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

Lotto: 002 - Terreno map 5677

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: Terreno map 5677	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: Terreno map 5677	15
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Terreno map 5677	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Terreno map 5677	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: Terreno map 5677	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Terreno map 5677	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Terreno map 5677	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita	21

Lotto: 003 - Terreno map 5918

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: Terreno map 5918	22
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: Terreno map 5918	22

3. PRATICHE EDILIZIE	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: Terreno map 5918	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: Terreno map 5918	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: Terreno map 5918	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Terreno map 5918	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Terreno map 5918	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita	28

Lotto: 004 - Terreno map 5682

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: Terreno map 5682	29
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: Terreno map 5682	29
3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	31
Corpo: Terreno map 5682	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	31
Corpo: Terreno map 5682	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32

Corpo: Terreno map 5682	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo:.....	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: Terreno map 5682	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: Terreno map 5682	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	35
Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35
Regime fiscale della vendita	35

Lotto: 005 - Terreno map 5685-5916

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	36
Corpo: Terreno map 5685-5916.....	36
2. DESCRIZIONE	36
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: Terreno map 5685-5916.....	37
3. PRATICHE EDILIZIE.....	38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	38
Corpo: Terreno map 5685-5916.....	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	38
Corpo: Terreno map 5685-5916.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	39
Corpo: Terreno map 5685-5916.....	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:.....	40
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	40
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
Corpo: Terreno map 5685-5916.....	40

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	40
Corpo: Terreno map 5685-5916	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	41
11. STATO DI POSSESSO	41
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	41
Criterio di stima	41
Fonti d'informazione	41
Valutazione corpi.....	42
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42
Regime fiscale della vendita	42

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2024 alle 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta
Data nomina: 17-02-2023
Data giuramento: 22-02-2023
Data sopralluogo: 15-03-2023
Cronologia operazioni peritali: verifiche catastali; verifiche ipotecarie; primo accesso sui terreni; prime verifiche edilizie-urbanistiche; consegna prima proroga; accesso in comune; verifiche urbanistiche e pgt; nuovo incontro per verifica terreni e confini in sito; verifica finale e ritiro CDU; consegna copia cartacea di cortesia in Tribunale.

Beni in **Mapello (BG)**
Località/Frazione -
Varie ubicazioni dei lotti

Lotto: 001 - Terreno map 2018

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno agricolo map 2018.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: frazione Volpera, -

Note: Area agricola parte destinata a prato e parte a bosco. Morfologicamente scoscesa, posta nelle vicinanze di un edificio (di proprietà di terzi) presso la frazione Volpera

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Atto di conferimento in società Notaio OMISSIS rep. 843 del 23.10.2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 2018, qualità vigneto, classe 01, superficie catastale mq 2410, reddito dominicale: € 17,43, reddito agrario: € 13,69

Confini: Confini da nord: area 1834,2017,2019,1845,1002,1833,999

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

i dati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ricostruzione storica: mappale originale 2018, mappale originale 1419 (poi derivato mapp 5685), mappale originale 21 (poi derivato mapp 5918), mappale originale 1984 (poi derivato mapp 5677), mappale originale 1999 (poi derivato mapp 5916), mappale originale 2157 (poi derivato mapp 5682).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreno a destinazione agricola, vicino ad abitazione nel centro storico della località Volpera, con porzione a prato stabile ma gran parte a bosco

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Terreni agricoli in parte coltivati (viabilità di paese)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: -.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno agricolo map 2018**

Area agricola posizionata vicino ad edificio residenziale in frazione Volpera del comune di Mapello. Terreno morfologicamente stabile, anche se in gran parte scosceso con porzioni destinate a prato e la gran rimanenza ad area boschiva piantumata. Attualmente sul lotto viene eseguita manutenzione da parte di terze persone, prive di titolo, come individuato tramite indagini unitamente al custode nominato. Accesso da scaletta laterale vicino strada (vedi foto). Risulta presente una vecchia tettoia in legno per deposito attrezzi, totalmente abusiva, da demolire ma inoltre di facile disfacimento.

Superficie complessiva di circa mq **2.410,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale, separato in due comparti urbanistici diversi ed orografia scoscesa

Tessitura prevalente piantumazione con alberi di alto fusto (pino, castagno, essenze autoctone)

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Area libera

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Note generali impianti: OPERE DI URBANIZZAZIONE NON PRESENTI, IN QUANTO AREA AGRICOLA





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno agricolo map 2018.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: frazione Volpera, -

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'. Da demolire la vecchia tettoia (deposito-legnaia) esistente

Note: NON RISULTA DEPOSITATO TITOLO EDILIZIO PER ESECUZIONE OPERE

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

Note: Area Agricola privata e boschiva

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno agricolo map 2018.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: frazione Volpera, -

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera c.c. n. 21 del 29.04.2017 e pubblicazione BURL n. 50 del 13.12.2017
Zona omogenea:	Sistema del verde e della naturalità
Norme tecniche di attuazione:	piano delle regole "NTA vigenti" da art. 37 all'art. 39
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno. area agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi attestazione di destinazione urbanistica. Il C.D.U. comunale risulta ancora in via di redazione

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

Note: vedi C.D.U. comunale

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno agricolo map 2018.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: frazione Volpera, -

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. Aree e mappali catastali pienamente conformi

Regolarizzabili mediante: -

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

Note: Dati catastali esatti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi Allegato D della perizia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo map 2018

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: Terreno agricolo map 2018
agricolo sito in , -

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Area agricola.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proprietà piena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Dislivello presente non di facile superamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno agricolo map 2018

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area agricola classificata nel vigente PGT del comune di Mapello, parte in area verde privato, parte di ambito collinare e la rimanenza in ambito boschivo. Terreno morfologicamente stabile, anche se in gran parte molto scosceso. Accesso da scaletta laterale vicino strada (vedi foto). Risulta presente una vecchia tettoia in legno per deposito attrezzi, totalmente abusiva, da demolire ma inoltre di facile disfacimento. Risulta in via di redazione il CDU comunale del lotto pignorato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
map 2018 porzione 15% area ambito collinare	sup reale lorda	360,00	1,00	360,00
map 2018 porzione 15% area verde privato	sup reale lorda	360,00	1,00	360,00
map 2018 porzione 70% area boschiva	sup reale lorda	1.690,00	1,00	1.690,00
		2.410,00		2.410,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dal terreno.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I terreni agricoli pignorati sono divisibili in vari lotti (n. 5 lotti), vista la disposizione sparsa sul territorio comunale

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Area con piccola parte destinata a prato stabile e gran parte area boschiva. Dopo indagine effettuata unitamente al custode, si è ricostruito come, momentaneamente e senza titolo trascritto, l'area è oggetto di manutenzione da parte dei sig.ri OMISSIS (proprietari immobile nelle vicinanze)

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

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, analisi urbanistica.

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'area agricola oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie catastale lorda (sommatoria visura catastale), il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di stima al mq per Aree agricola e

boschive (in base alla percentuale stimata come da PGT vigente):

- Valore porzione area agricola scoscesa min €/mq 4,00 e valore max €/mq 8,00
 - Valore porzione area boschiva min €/mq 1,00 e valore max €/mq 2,00
 - Valore porzione area verde privato min €/mq 20,00 e valore max €/mq 25,00
- ;

Altre fonti di informazione: Verifica Listino valori aree agricole e listini di settore.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno agricolo map 2018. agricolo Mapello (BG), Varie ubicazioni dei lotti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
map 2018 porzione 15% area ambito collinare	360,00	€ 6,00	€ 2.160,00
map 2018 porzione 15% area verde privato	360,00	€ 20,00	€ 7.200,00
map 2018 porzione 70% area boschiva	1.690,00	€ 1,00	€ 1.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.050,00
Valore corpo			€ 11.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno agricolo map 2018	agricolo	2.410,00	€ 11.050,00	€ 11.050,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 11.050,00
Valore diritto e quota € 11.050,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.050,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile soggetto a tassazione di registro

Lotto: 002 - Terreno map 5677

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno map 5677.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Seriole

Note: Area agricola parte destinata a coltivo. Morfologicamente stabile e pianeggiante, posta nelle vicinanze della via Seriole

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Atto di conferimento in società Notaio OMISSIS rep. 843 del 23.10.2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 5677, qualità semin arbor, classe 02, superficie catastale mq 1200, reddito dominicale: € 5,89, reddito agrario: € 6,51

Confini: Confini da nord: area 5676, strada vicinale, 1986,5675

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

i dati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ricostruzione storica: mappale originale 2018, mappale originale 1419 (poi derivato mapp 5685), mappale originale 21 (poi derivato mapp 5918), mappale originale 1984 (poi derivato mapp 5677), mappale originale 1999 (poi derivato mapp 5916), mappale originale 2157 (poi derivato mapp 5682).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreno a destinazione agricola, vicino ad altri lotti coltivati, ubicato nelle vicinanze della via Seriole

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Terreni agricoli in parte coltivati (viabilità di paese)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: -.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno map 5677**

Area agricola posizionata vicino ad altri lotti destinati a coltivo, vicino alla via Seriole. Terreno morfologicamente stabile e pianeggiante. Attualmente sul lotto viene eseguita manutenzione da parte di terze persone, prive di titolo, come individuato tramite indagini unitamente al custode nominato. Accesso diretto

da strada vicinale (vedi foto).

Superficie complessiva di circa mq **1.200,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente a coltivo (frumento, granturco)

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Area libera

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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: OPERE DI URBANIZZAZIONE NON PRESENTI, IN QUANTO AREA AGRICOLA



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno map 5677.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Seriole**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'.

Note: NON RISULTA DEPOSITATO TITOLO EDILIZIO PER ESECUZIONE OPERE

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

Note: Area Agricola

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno map 5677.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Seriole**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera c.c. n. 21 del 29.04.2017 e pubblicazione BURL n. 50 del 13.12.2017
Zona omogenea:	Sistema del verde e della naturalità
Norme tecniche di attuazione:	piano delle regole "NTA vigenti" art. 39
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno. area agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi attestazione di destinazione urbanistica. Il C.D.U. comunale risulta ancora in via di redazione

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

Note: vedi C.D.U. comunale

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno map 5677.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Seriole**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. Aree e mappali catastali pienamente conformi
Regolarizzabili mediante: -

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

Note: Dati catastali esatti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi Allegato D della perizia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno map 5677

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: Terreno map 5677
agricolo sito in , via Seriole

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Area agricola.

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: nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proprietà piena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno map 5677

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area agricola classificata nel vigente PGT del comune di Mapello come ambito agricolo di salvaguardia. Terreno morfologicamente stabile, pianeggiante con accesso diretto da strada vicinale. Risulta in via di redazione il CDU comunale del lotto pignorato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
map 5677 area agricola	sup reale lorda	1.200,00	1,00	1.200,00
		1.200,00		1.200,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dal terreno.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I terreni agricoli pignorati sono divisibili in vari lotti (n. 5 lotti), vista la disposizione sparsa sul territorio comunale

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Area pianeggiante a coltivo. Dopo indagine effettuata unitamente al custode, si è ricostruito come, momentaneamente e senza titolo (contratto verbale o registrato), l'area è oggetto di manutenzione da parte del sig. OMISSIS della ditta agricola OMISSIS (conduttori e/o proprietari immobili nelle vicinanze)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, analisi urbanistica. La valutazione del più probabile valore di mercato dell'area agricola oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie catastale lorda (sommatoria visura catastale), il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di stima al mq per Aree agricole (in base alla percentuale stimata come da PGT vigente):

- Valore porzione area agricola a coltivo min €/mq 7,00 e valore max €/mq 18,00

Valore congruo utilizzato per il presente immobile €/mq 15,00 per area agricola a coltivo;

Altre fonti di informazione: Verifica Listino valori aree agricole e listini di settore.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno map 5677. agricolo

Mapello (BG), Varie ubicazioni dei lotti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
map 5677 area agricola	1.200,00	€ 15,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno map 5677	agricolo	1.200,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 18.000,00
 Valore diritto e quota € 18.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile soggetto a tassazione di registro

Lotto: 003 - Terreno map 5918

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno map 5918.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via della Gerola

Note: Area agricola parte destinata a coltivo. Morfologicamente stabile e pianeggiante, posta nelle vicinanze di via della Gerola

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Atto di conferimento in società Notaio OMISSIS rep. 843 del 23.10.2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 5918, qualità semin arbor, classe 02, superficie catastale mq 940, reddito dominicale: € 4,61, reddito agrario: € 5,10

Confini: Confini da nord: area 5917,22,1974,26

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

i dati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ricostruzione storica: mappale originale 2018, mappale originale 1419 (poi derivato mapp 5685), mappale originale 21 (poi derivato mapp 5918), mappale originale 1984 (poi derivato mapp 5677), mappale originale 1999 (poi derivato mapp 5916), mappale originale 2157 (poi derivato mapp 5682).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreno a destinazione agricola, vicino ad altri lotti coltivati, ubicato nelle vicinanze di via della Gerola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Terreni agricoli in parte coltivati (viabilità di paese)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: -.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno map 5918**

Area agricola posizionata vicino ad altri lotti destinati a coltivo, vicino a via della Gerola. Terreno morfologicamente stabile e pianeggiante. Attualmente sul lotto viene eseguita manutenzione da parte di terze persone, prive di titolo, come individuato tramite indagini unitamente al custode nominato. Lotto inter-

cluso con accesso tramite passaggio su terreni vicini (vedi foto).

Superficie complessiva di circa mq **940,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente a coltivo (frumento, granturco)

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Area libera

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Note generali impianti: OPERE DI URBANIZZAZIONE NON PRESENTI, IN QUANTO AREA AGRICOLA



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno map 5918.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via della Gerola

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'.

Note: NON RISULTA DEPOSITATO TITOLO EDILIZIO PER ESECUZIONE OPERE

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

Note: Area Agricola

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno map 5918.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via della Gerola

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera c.c. n. 21 del 29.04.2017 e pubblicazione BURL n. 50 del 13.12.2017
Zona omogenea:	Sistema del verde e della naturalità
Norme tecniche di attuazione:	piano delle regole "NTA vigenti" art. 39
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno. area agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi attestazione di destinazione urbanistica. Il C.D.U. comunale risulta ancora in via di redazione

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

Note: vedi C.D.U. comunale

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno map 5918.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via della Gerola

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. Aree e mappali catastali pienamente conformi
Regolarizzabili mediante: -

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

Note: Dati catastali esatti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi Allegato D della perizia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno map 5918

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: Terreno map 5918
agricolo sito in , via della Gerola

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Area agricola.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proprietà piena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno map 5918

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area agricola classificata nel vigente PGT del comune di Mapello come ambito agricolo. Terreno morfologicamente stabile, pianeggiante con accesso intercluso, avvenendo solo con passaggio tra i lotti vicini. Risulta in via di redazione il CDU comunale del lotto pignorato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
map 5918 area agricola	sup reale lorda	940,00	1,00	940,00
		940,00		940,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dal terreno.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I terreni agricoli pignorati sono divisibili in vari lotti (n. 5 lotti), vista la disposizione sparsa sul territorio comunale

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Area pianeggiante a coltivo. Dopo indagine effettuata unitamente al custode, si è ricostruito come, momentaneamente e senza titolo (contratto verbale o registrato), l'area è oggetto di manutenzione da parte del sig. OMISSIS della ditta agricola OMISSIS (conduttori e/o proprietari immobili nelle vicinanze)

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

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, analisi urbanistica.

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'area agricola oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie catastale lorda (sommatoria visura catastale), il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di stima al mq per Aree agricole (in base alla percentuale stimata come da PGT vigente):

- Valore porzione area agricola a coltivo min €/mq 7,00 e valore max €/mq 18,00

Valore congruo utilizzato per il presente immobile €/mq 15,00 per area agricola a coltivo;

Altre fonti di informazione: Verifica Listino valori aree agricole e listini di settore.

12.3 Valutazione corpi:**Terreno map 5918. agricolo****Mapello (BG), Varie ubicazioni dei lotti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
map 5918 area agricola	940,00	€ 15,00	€ 14.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.100,00
Valore corpo			€ 14.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno map 5918	agricolo	940,00	€ 14.100,00	€ 14.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.100,00

Valore diritto e quota € 14.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **14.100,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile soggetto a tassazione di registro

Lotto: 004 - Terreno map 5682

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno map 5682.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via la Bressana

Note: Area agricola parte destinata a coltivo. Morfologicamente stabile e pianeggiante, posta nelle vicinanze di via la Bressana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Atto di conferimento in società Notaio OMISSIS rep. 843 del 23.10.2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 5682, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale mq 800, reddito dominicale: € 3,89, reddito agrario: € 3,96

Derivante da: mappale con doppia coltura catastale

Confini: Confini da nord: area 1339,2156,1341,5681

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

i dati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ricostruzione storica: mappale originale 2018, mappale originale 1419 (poi derivato mapp 5685), mappale originale 21 (poi derivato mapp 5918), mappale originale 1984 (poi derivato mapp 5677), mappale originale 1999 (poi derivato mapp 5916), mappale originale 2157 (poi derivato mapp 5682).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreno a destinazione agricola, vicino ad altri lotti coltivati, ubicato nelle vicinanze di via la Bressana

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Terreni agricoli in parte coltivati (viabilità di paese)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: -.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno map 5682**

Area agricola posizionata vicino ad altri lotti destinati a coltivo, vicino alla via la Bressana. Terreno mor-

fologicamente stabile e pianeggiante. Attualmente sul lotto viene eseguita manutenzione da parte di terze persone, prive di titolo, con accesso diretto da strada privata vicina (vedi foto).

Superficie complessiva di circa mq **855,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente a coltivo (attualmente prato)

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Area libera

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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: OPERE DI URBANIZZAZIONE NON PRESENTI, IN QUANTO AREA AGRICOLA





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno map 5682.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via la Bressana

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'.

Note: NON RISULTA DEPOSITATO TITOLO EDILIZIO PER ESECUZIONE OPERE

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

Note: Area Agricola

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno map 5682.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via la Bressana

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera c.c. n. 21 del 29.04.2017 e pubblicazione BURL n. 50 del 13.12.2017
Zona omogenea:	Sistema del verde e della naturalità
Norme tecniche di attuazione:	piano delle regole "NTA vigenti" art. 39
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno. area agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi attestazione di destinazione urbanistica. Il C.D.U. comunale risulta ancora in via di redazione

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

Note: vedi C.D.U. comunale

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno map 5682.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via la Bressana

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. Aree e mappali catastali pienamente conformi
 Regolarizzabili mediante: -

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

Note: Dati catastali esatti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi Allegato D della perizia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno map 5682

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: Terreno map 5682
agricolo sito in , via la Bressana

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Area agricola.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proprietà piena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno map 5682

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area agricola classificata nel vigente PGT del comune di Mapello come ambito agricolo di salvaguardia. Terreno morfologicamente stabile, pianeggiante con accesso diretto da strada privata vicina. Risulta in via di redazione il CDU comunale del lotto pignorato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
map 5682 area agricola	sup reale lorda	855,00	1,00	855,00
		855,00		855,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dal terreno.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I terreni agricoli pignorati sono divisibili in vari lotti (n. 5 lotti), vista la disposizione sparsa sul territorio comunale

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Area pianeggiante a coltivo. Dopo indagine effettuata unitamente al custode, si è ricostruito come, momentaneamente e senza titolo (contratto verbale o registrato), l'area sia oggetto di manutenzione da parte di terzi, attualmente non identificati

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

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, analisi urbanistica.

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'area agricola oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie catastale lorda (sommatoria visura catastale), il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di stima al mq per Aree agricole (in base alla percentuale stimata come da PGT vigente):

- Valore porzione area agricola a coltivo min €/mq 7,00 e valore max €/mq 18,00

Valore congruo utilizzato per il presente immobile €/mq 15,00 per area agricola a coltivo;

Altre fonti di informazione: Verifica Listino valori aree agricole e listini di settore.

12.3 Valutazione corpi:**Terreno map 5682. agricolo
Mapello (BG), Varie ubicazioni dei lotti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
map 5682 area agricola	855,00	€ 15,00	€ 12.825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.825,00
Valore corpo			€ 12.825,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.825,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno map 5682	agricolo	855,00	€ 12.825,00	€ 12.825,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.825,00

Valore diritto e quota € 12.825,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.825,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile soggetto a tassazione di registro

Lotto: 005 - Terreno map 5685-5916

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno map 5685-5916.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Toscanini

Note: Area agricola parte destinata a coltivo. Morfologicamente stabile e pianeggiante, posta nelle vicinanze di via Toscanini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Atto di conferimento in società Notaio OMISSIS rep. 843 del 23.10.2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 5685, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale mq 700, reddito dominicale: € 3,25, reddito agrario: € 3,25

Confini: Confini da nord: area 5684,1420,5916,5686

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 5916, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale mq 425, reddito dominicale: € 1,94, reddito agrario: € 1,97

Derivante da: mappale con doppia coltura catastale

Confini: Confini da nord: area 5685 ,1420,1418,5915

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

i dati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ricostruzione storica: mappale originale 2018, mappale originale 1419 (poi derivato mapp 5685), mappale originale 21 (poi derivato mapp 5918), mappale originale 1984 (poi derivato mapp 5677), mappale originale 1999 (poi derivato mapp 5916), mappale originale 2157 (poi derivato mapp 5682).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreno a destinazione agricola, vicino ad altri lotti coltivati, ubicato nelle vicinanze di via Toscanini

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Terreni agricoli in parte coltivati (viabilità di paese)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: -.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno map 5685-5916**

Area agricola posizionata vicino ad altri lotti destinati a coltivo, vicino alla via Toscanini. Terreno morfologicamente stabile e pianeggiante. Attualmente sul lotto viene eseguita manutenzione da parte di terze persone, prive di titolo, con accesso diretto intercluso ma con passaggio dai lotti vicini (vedi foto). Canale di scolo posto ad est dei lotti

Superficie complessiva di circa mq **1.125,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Tessitura prevalente a coltivo (frumento, granturco)
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti nessuna
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Area libera

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Note generali impianti: OPERE DI URBANIZZAZIONE NON PRESENTI, IN QUANTO AREA AGRICOLA





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno map 5685-5916.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Toscanini

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'.

Note: NON RISULTA DEPOSITATO TITOLO EDILIZIO PER ESECUZIONE OPERE

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

Note: Area Agricola

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno map 5685-5916.

agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Toscanini

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera c.c. n. 21 del 29.04.2017 e pubblicazione BURL n. 50 del 13.12.2017
Zona omogenea:	Sistema del verde e della naturalità
Norme tecniche di attuazione:	piano delle regole "NTA vigenti" art. 39
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno. area agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi attestazione di destinazione urbanistica. Il C.D.U. comunale risulta ancora in via di redazione

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

Note: vedi C.D.U. comunale

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno map 5685-5916.
agricolo sito in Mapello (BG) CAP: 24030 frazione: -, via Toscanini

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna. Aree e mappali catastali pienamente conformi
Regolarizzabili mediante: -

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

Note: Dati catastali esatti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali originali su cui poi vengono derivati i mappali pignorati

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mappali oggetto di pignoramento

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi Allegato D della perizia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2019 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento relativo ai n. 6 mappali oggetto di certificazione notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno map 5685-5916

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: Terreno map 5685-5916
agricolo sito in , via Toscanini

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Area agricola.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proprietà piena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno map 5685-5916

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area agricola classificata nel vigente PGT del comune di Mapello come ambito agricolo di salvaguardia. Terreno morfologicamente stabile, pianeggiante con accesso diretto intercluso, ma con passaggio dai lotti vicini. Risulta in via di redazione il CDU comunale del lotto pignorato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
map 5685 area agricola	sup reale lorda	700,00	1,00	700,00
map 5916 area agricola	sup reale lorda	425,00	1,00	425,00
		1.125,00		1.125,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dal terreno.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I terreni agricoli pignorati sono divisibili in vari lotti (n. 5 lotti), vista la disposizione sparsa sul territorio comunale

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Area pianeggiante a coltivo. Dopo indagine effettuata unitamente al custode, si è ricostruito come, momentaneamente e senza titolo (contratto verbale o registrato), l'area sia oggetto di manutenzione da parte del sig. OMISSIS della ditta agricola OMISSIS (conduttore e/o proprietario di lotti vicini)

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

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, analisi urbanistica. La valutazione del più probabile valore di mercato dell'area agricola oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie catastale lorda (sommatoria visura catastale), il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di stima al mq per Aree agricole (in base alla percentuale stimata come da PGT vigente):

- Valore porzione area agricola a coltivo min €/mq 7,00 e valore max €/mq 18,00

Valore congruo utilizzato per il presente immobile €/mq 15,00 per area agricola a coltivo;

Altre fonti di informazione: Verifica Listino valori aree agricole e listini di settore.

12.3 Valutazione corpi:

**Terreno map 5685-5916. agricolo
Mapello (BG), Varie ubicazioni dei lotti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
map 5685 area agricola	700,00	€ 15,00	€ 10.500,00
map 5916 area agricola	425,00	€ 15,00	€ 6.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.875,00
Valore corpo			€ 16.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno map 5685-5916	agricolo	1.125,00	€ 16.875,00	€ 16.875,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 16.875,00
Valore diritto e quota € 16.875,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.875,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile soggetto a tassazione di registro

Allegati

- "A" – Estratto grafico PGT ed NTA vigenti con sovrapposizione mappa-pgt;
- "B" – Planimetrie satellitari e sovrapposizione mappa-satellite;
- "C" – Visure catastali, estratti mappa;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Attestazione per destinazione urbanistica (CDU in via di rilascio, di futura integrazione);
- "G" – Tabella Valori lotti e pubblicazioni.

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- Scheda di controllo procedura rg 665/2022;
- File zip x fotografie lotti
- Descrizione succinta ;
- File "*.rtf" per dichiarazione dati catastali immobili pignorati;

Casazza li 08-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Nicola Beretta

