

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 383/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



SARNICO – VIA LOMBARDIA



SARNICO – VIA LOMBARDIA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Sarnico (BG)**
Località/Frazione
Via Lombardia

INDICE**Lotto: 001 - LOTTO 1**

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

Lotto: 002 - LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	14
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO	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	18
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni

Data nomina: 08-08-2023

Data giuramento: 11-08-2023

Data sopralluogo: 14-09-2023

Cronologia operazioni peritali: 11-08-2023 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 11-08-2023 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 11-08-2023 sono stati richiesti gli atti notarili di provenienza storici (evasa in data 11-08-2023); 16-08-2023 è stato richiesto all'Archivio di Stato l'atto di provenienza storico (evasa in data 13-09-2023); 17-08-2023 sono stati richiesti i certificati anagrafici dei convenuti (istanza evasa in data 17-08-2023); 21-08-2023 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Sarnico; 21-08-2023 è stata protocollata la richiesta del Certificato Destinazione Urbanistica (istanza evasa in data 14-09-2023); 01-09-2023 è stata visionata la documentazione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarnico; 02-09-2023 richieste informazioni all'Ente gestore acquedotto (istanza evasa in data 04-09-2023); 04-09-2023 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (evasa in data 21-09-2023); 10-01-2024 disposizioni del GE a seguito della segnalazione di incongruità per i beni del lotto 2.

Beni in **Sarnico (BG)**
Via Lombardia

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENI.

agricolo sito in Via Lombardia

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: La particella 694 risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno , sezione censuaria Sarnico, foglio 1, particella 694, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 2.800, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 0,50

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 694 di ha 00 are 28 ca 00

La particella 694 di ha 00 are 28 ca 00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 694 confina a nord con la particella 712, confina ad est con la particella 4556 oggetto di pignoramento, confina a sud con la particella 671, confina ad ovest con la particella 555.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: La particella 4191 risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno , sezione censuaria Sarnico, foglio 1, particella 4191, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq. 10.450, reddito dominicale: € 26,98, reddito agrario: € 3,24

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4191 di ha 01 are 04 ca 50

La particella 4191 di ha 01 are 04 ca 50 è stata generata, unitamente alle particelle 4192 di ha 00 are 04 ca 50, 4193 di ha 00 are 08 ca 60 e 4194 di ha 00 are 04 ca 20, dalla particella 690 di ha 01 are 21 ca 80 con Frazionamento numero 113302 del 17-11-2000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 690 di ha 01 are 21 ca 80

La particella 690 di ha 01 are 21 ca 80 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 4191 confina a nord con la particella 467, confina ad est con le particelle 552 e 4188, confina a sud con le particelle 4900 e 4341 oggetto di pignoramento, confina ad ovest con la particella 691.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: La particella 4341 risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno , sezione censuaria Sarnico, foglio 1, particella 4341, qualità bosco ceduo, classe 2,

superficie catastale mq. 50, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,02

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4341 di ha 00 are 00 ca 50

La particella 4341 di ha 00 are 00 ca 50 è stata generata, unitamente alle particelle 4339 di ha 00 are 03 ca 00 e 4340 di ha 00 are 01 ca 00, dalla particella 4192 di ha 00 are 04 ca 50 con Frazionamento numero 31239 del 14-02-2002.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4192 di ha 00 are 04 ca 50

La particella 4192 di ha 00 are 04 ca 50 è stata generata, unitamente alle particelle 4191 di ha 01 are 04 ca 50, 4193 di ha 00 are 08 ca 60 e 4194 di ha 00 are 04 ca 20, dalla particella 690 di ha 01 are 21 ca 80 con Frazionamento numero 113302 del 17-11-2000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 690 di ha 01 are 21 ca 80

La particella 690 di ha 01 are 21 ca 80 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 4341 confina a nord con la particella 4190 oggetto di pignoramento, confina ad est con la particella 4900, confina a sud con la particella 4345 (Via Lombardia), confina ad ovest con la particella 4559 oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: La particella 4556 risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno , sezione censuaria Sarnico, foglio 1, particella 4556, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 20.010, reddito dominicale: € 13,43, reddito agrario: € 4,13

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4556 di ha 02 are 00 ca 10

La particella 4556 di ha 02 are 00 ca 10 è stata generata, unitamente alla particella 4557 di ha 00 are 26 ca 90, dalla particella 693 di ha 02 are 27 ca 00 con Frazionamento numero 13225 del 24-02-2004.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 693 di ha 02 are 27 ca 00

La particella 693 di ha 02 are 22 ca 00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 4556 confina a nord con le particelle 711, 712, 575, 2416, 894 e 663, confina ad est con la particella 691, confina a sud con le particelle 4557 e 4559 oggetto di pignoramento, confina ad ovest con le particelle 4557 e 694 oggetto di pignoramento. La particella 4556 contiene la particella 834 oggetto di pignoramento descritta nella perizia nel lotto 2.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: La particella 4559 risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno , sezione censuaria Sarnico, foglio 1, particella 4559, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 149, reddito dominicale: € 1,58, reddito agrario: € 0,77

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4559 di ha 00 are 01 ca 49

La particella 4559 di ha 00 are 01 ca 49 è stata generata, unitamente alla particella 4558 di ha 00 are 27 ca 65, dalla particella 4344 di ha 00 are 29 ca 14 con Frazionamento numero 13225 del 22-01-2004

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4344 di ha 00 are 29 ca 14

La particella 4344 di ha 00 are 29 ca 14 è stata generata, unitamente alla particella 4345 di ha 00 are 00 ca 40, dalla particella 4233 di ha 00 are 29 ca 54 con Frazionamento numero 31239 del 14-02-2002

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4233 di ha 00 are 29 ca 54

La particella 4233 di ha 00 are 29 ca 54 è stata generata, unitamente alle particelle 4234 di ha 00 are 06 ca 05, 4235 di ha 00 are 11 ca 10, dalla particella 4094 di ha 00 are 46 ca 69 con Frazionamento numero 113302 del 17-11-2000

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4094 di ha 00 are 46 ca 60

La particella 4094 di ha 00 are 46 ca 60 è stata generata, unitamente alle particelle 4092 di ha 00 are 00 ca 85 e 4093 di ha 00 are 01 ca 36, dalla particella 3956 di ha 00 are 48 ca 90 con Frazionamento numero 133748 del 24-09-1998

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3956 di ha 00 are 48 ca 90

La particella 3956 di ha 00 are 48 ca 90 è stata generata, unitamente alle particelle 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967 e 3968, dalla particella 3140 di ha 01 are 01 ca 20 con Frazionamento numero 702306 del 21-01-1997

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3140 (ex 675/A) di ha 01 are 01 ca 20

La particella 3140 di ha 01 are 01 ca 20 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 4559 confina a nord con le particelle 691 e 4556 oggetto di pignoramento, confina ad est con la particella 4341 oggetto di pignoramento, confina a sud con la particella 4345 (Via Lombardia), confina ad ovest con la particella 4558.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. I terreni risultano identificati al N.C.T. del Comune di Sarnico al foglio 1 particelle 694, 4191, 4341, 4556 e 4559.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I terreni non edificabili sono ubicati in Comune di Sarnico con accessibilità pedonale da Via Lombardia.

Caratteristiche zona: periferica zona boschiva

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / boschivo

Importanti centri limitrofi: Grumello del Monte (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Rocca dei Zucchellis, villa Passeri, villa Surre.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 Casello Telgate 15 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Brescia Milano - stazione Telgate 15 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENI**

Bosco ceduo individuato dallo strumento urbanistico come sistema agricolo caratterizzato dalla presenza di boschi e foreste così come definito dall'articolo 5.5 e dal paragrafo 13 delle NTA del Piano delle Regole, così come asseverato dal Certificato di Destinazione Urbanistica. Si segnala la presenza del vincolo di bellezze individuate e d'insieme (art. 136 dell'ex DLgs 42/2004) e del vincolo idrogeologico. Le particelle risultano accessibili pedonalmente dalla Via Lombardia, ed attraverso una strada campestre utilizzata dall'Ente gestore dell'acquedotto per la manutenzione del bacino idrico realizzato sulla particella 834, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto quale lotto 2 nella perizia. La strada campestre è individuata nel Piano dei Servizi quale connessione ciclopedonale di progetto. Non si hanno informazioni certe circa la posizione delle condotte realizzate per il collegamento del bacino idrico. Ai fini fiscali trattasi di terreni con destinazione urbanistica non edificabile ceduti da privati, e quindi esenti da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **33.459,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con pendenza rilevante

Tessitura prevalente terreno franco

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree di bosco ceduo

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Identificativo corpo: TERRENI.
agricolo sito in Via Lombardia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: TERRENI.
agricolo sito in Via Lombardia

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 27 del 13-06-2018 pubblicato sul BURL numero 37 del 12-09-2018
Zona omogenea:	Aree Agricole con boschi e foreste
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 13.3 del Piano delle Regole: Il PGT individua le aree boscate secondo quanto stabilito dal Piano di Indirizzo Forestale. In questo ambito vanno effettuate tutte le operazioni selvicolturali tipiche della selvicoltura naturalistica con priorità per i tagli fitosanitari, i tagli di diradamento in fustaia, di conversione nei cedui e le ripuliture del sottobosco di rovo infestante. Nel caso di incolti forestali dovranno essere adottate tutte le pratiche (tagli fitosanitari, tagli di selezione, rinfoltimenti) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo in bosco, nel rispetto delle successioni ecologiche in atto. Devono inoltre essere mantenuti in esercizio i percorsi minori esistenti. Per gli edifici esistenti che ricadono in zona boschiva sono confermate le destinazioni esistenti con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo. Il recupero di tali edifici è subordinato alla loro accessibilità in sicurezza, almeno di tipo pedonale, e alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegna i proprietari alla manutenzione e alla pulizia dei tracciati esistenti di accesso. I terreni hanno il vincolo paesaggistico quali bellezze d'insieme ai sensi dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, e sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione convenzionato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione redatta dal Notaio Vasini Mario in data 12-03-2001 repertorio 65952/7063 modificata con atto Notaio Vasini Mario in data 19-05-2004 repertorio 81710/10140
Obblighi derivanti:	La convenzione riguarda solo la particella 4341 oggetto di pignoramento, che è successivamente oggetto di atto di permuta redatto dal Notaio Vasini Mario in data 22-06-2004 repertorio 82412/10277 trascritto in data 30-06-2004 ai numeri 33919/22877. La particella viene trasferita priva di qualsiasi indice di edificabilità, priva di obblighi, oneri e spese connesse al Piano di Lottizzazione che rimangono a carico della società permutante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le particelle risultano attraversate da una strada campestre individuata nel Piano dei Servizi quale connessione ciclopedonale di progetto. Non si hanno informazioni certe circa la posizione delle condotte realizzate per il collegamento del bacino idrico.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	terreni con destinazione urbanistica non edificabile
Rapporto di copertura:	terreni con destinazione urbanistica non edificabile
Altezza massima ammessa:	terreni con destinazione urbanistica non edificabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: TERRENI.
agricolo sito in Via Lombardia

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

Note: Si segnala che le particelle 4191, 4341 e 4559 hanno i confini parzialmente materializzati (allineamento stradale e recinzione con la particella 4900), evidenziandone l'incongruità con gli allineamenti riportati sulla mappa catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 11/09/1986

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: L'atto notarile riporta terreni precedentemente identificati al N.C.T. del Comune di Sarnico al foglio 1 particella 690, 834, 693, 694 e 675/A, da cui sono derivate, a seguito delle variazioni catastali intervenute, le particelle 694, 834, 4191, 4341, 4556 e 4559.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 11/09/1986 al 22/06/2004

In forza di atto di trasformazione societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
 trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto notarile riporta terreni precedentemente identificati al N.C.T. del Comune di Sarnico al foglio 1 particella 690, 834, 693, 694 e 675/A, da cui sono derivate, a seguito delle variazioni catastali intervenute, le particelle 694, 834, 4191, 4341, 4556 e 4559.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 22/06/2004 al 08/07/2022

In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
 trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/07/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
 trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva evidenziando che l'ultimo atto riportato, quale ricostruzione ventennale, è relativo al mutamento di denominazione societaria trascritto in data 23-06-1986. I terreni pervennero alla società con atto di compravendita trascritto in data 03-05-1977 ai numeri 9243/7785.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA IN VARIANTE;

A rogito di OMISSIS in data 18/05/2004 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2004 ai nn. OMISSIS;

La convenzione edilizia in variante disciplina il Piano di Lottizzazione definito "Ciosasso". Le particelle oggetto di pignoramento ed interessate dal Piano di Lottizzazione sono la 4341 e la 4191. La particella 4191 viene dichiarata esclusa dal Piano di Lottizzazione come da certificazione rilasciata dal Responsabile del procedimento in data 17-05-2004 protocollo 4220. La particella 4341 sarà successivamente oggetto di atto di permuta redatto dal Notaio OMISSIS in data 22-06-2004 repertorio OMISSIS trascritto in data 30-06-2004 ai numeri OMISSIS con cui sarà alienata priva di qualsiasi indice di edificabilità, priva di obblighi, oneri e spese che rimangono a carico della società permutante.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA;

A rogito di OMISSIS in data 12/03/2001 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/03/2001 ai nn. OMISSIS;

La convenzione edilizia disciplina il Piano di Lottizzazione definito "Ciosasso". Le particelle oggetto di pignoramento ed interessate dal Piano di Lottizzazione sono la 4191 e la 4341 (derivata con frazionamento dalla 4192). La particella 4191 viene dichiarata esclusa dal Piano di Lottizzazione come da certificazione rilasciata dal Responsabile del procedimento in data 17-05-2004 protocollo 4220. La particella 4341 sarà successivamente oggetto di atto di permuta redatto dal Notaio OMISSIS in data 22-06-2004 repertorio OMISSIS trascritto in data 30-06-2004 ai numeri OMISSIS con cui sarà alienata priva di qualsiasi indice di edificabilità, priva di obblighi, oneri e spese che rimangono a carico della società permutante.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: SERVITU' PEDONALE E CARRALE;

A rogito di OMISSIS in data 08/06/1971 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/1971 ai nn. OMISSIS;

Il fondo venduto (identificato dalle particelle 579, 690, 834, 693, 694, 673, 996/A, 996/B, 675/A) e gli eventuali fabbricati che dovessero essere costruiti su di esso, avranno servitù di transito pedonale, carrale e con automezzi sulla strada privata che inizia dalla statale Sarnico-Predore, attraversa le proprietà OMISSIS, OMISSIS e del venditore e raggiunge l'angolo sud-ovest dello stesso fondo venduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENI

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: TERRENI

agricolo sito in Sarnico (BG), Via Lombardia

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Avvertenze ulteriori: Si segnala l'esistenza di un accordo bonario stipulato tra il Comune di Sarnico e la Sig.ra OMISSIS in data 04-10-2006 con cui veniva autorizzata la costruzione di un bacino idrico ad uso pubblico e la creazione di una servitù di passo per tubazioni sulla particella 683/A (ora particella 4556); il bacino idrico veniva costruito sulla particella 834 (oggetto di pignoramento e descritto nel lotto 2 della perizia), mentre non si hanno informazioni certe circa la posizione delle condotte. Si evidenzia che tale accordo risulta controfirmato dalle parti, ma non risulta registrato e/o trascritto presso i Pubblici Registri. L'opera risulta collaudata in data 30-07-2007.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** TERRENI

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	sup catastale	33.459,00	1,00	33.459,00
		33.459,00		33.459,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nonostante i terreni siano singolarmente identificabili da un punto di vista catastale, il contesto in cui si inseriscono, l'uso e la promiscuità degli spazi, ne suggeriscono una vendita in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per terreni simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Sarnico;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo indica, per terreni agricoli associabili a boschi cedui, un valore di €/ha 20.000,00;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Il più probabile valore medio unitario, per terreni agricoli associabili a boschi cedui, si ritiene pari a €/mq 2,0 corrispondenti a €/ha 20.000,00;
 Altre fonti di informazione:
 Provincia di Bergamo - Commissione provinciale espropri - Tabella valori agricoli medi dei terreni

12.3 Valutazione corpi:

TERRENI. agricolo Sarnico (BG), Via Lombardia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	33.459,00	€ 2,00	€ 66.918,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.918,00
TIPOLOGIA TERRENO detrazione di € 20.018,00			€ -20.018,00
Valore corpo			€ 46.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI	agricolo	33.459,00	€ 46.900,00	€ 46.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 40.000,00
Valore diritto e quota	€ 40.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali trattasi di terreni con destinazione urbanistica non edificabile ceduti da privati, e quindi esenti da IVA.

Lotto: 002 - LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO.

agricolo sito in Via Lombardia

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, sezione censuaria Sarnico, foglio 1, particella 834, qualità vigneto, classe 4, superficie catastale mq. 3.520, reddito dominicale: € 23,63, reddito agrario: € 13,63

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 834 di ha 00 are 35 ca 20

La particella 834 di ha 00 are 35 ca 20 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di un terreno su cui insiste un edificio ad uso pubblico privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 834 confina su tutti i lati con la particella 4556 oggetto di pignoramento e descritta nel lotto 1 della perizia.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. Il terreno risulta identificato al N.C.T. del Comune di Sarnico al foglio 1 particella 834.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il terreno non edificabile su cui insiste l'edificio ad uso pubblico è ubicato in Comune di Sarnico con accessibilità pedonale da Via Lombardia.

Caratteristiche zona: periferica zona boschiva

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / boschivo

Importanti centri limitrofi: Grumello del Monte (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Rocca dei Zucchellis, villa Passeri, villa Surre.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 Casello Telgate 15 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Brescia Milano - stazione Telgate 15 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO**

Edificio ad uso pubblico a servizio dell'acquedotto comunale, accessibile da area esterna esclusiva attraverso strada campestre con partenza dalla Via Lombardia. Il corpo di fabbrica è costituito da un corridoio d'ingresso e due vasche di accumulo dell'acqua. Bosco ceduo individuato dallo strumento urbanistico come sistema agricolo caratterizzato dalla presenza di boschi e foreste così come definito dall'articolo 5.5 e dal paragrafo 13 delle NTA del Piano delle Regole. Il Piano dei Servizi indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o privati di interesse pubblico esistenti e previsti, così come asseverato dal Certificato di Destinazione Urbanistica. Si segnala la presenza del vincolo di bellezze individuate e d'insieme (art. 136 dell'ex DLgs 42/2004) e del vincolo idrogeologico. La strada campestre è individuata nel Piano dei Servizi quale connessione ciclopedonale di progetto. Non si hanno informazioni certe circa la posizione delle condotte realizzate per il collegamento del bacino idrico. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, ceduto da privati, con termine lavori superiore a 5 anni, e quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **3.520,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con pendenza rilevante

Tessitura prevalente terreno franco

Sistemazioni agrarie 2007

Sistemi irrigui assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree di bosco ceduo

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Delibera Giunta Comunale n. 17

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: realizzazione opere di urbanizzazione

Per lavori: Realizzazione bacini acquedotto Via Lombardia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Collaudo di fine lavori redatto in data 30/07/2007.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO.
agricolo sito in Via Lombardia**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO.
agricolo sito in Via Lombardia**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 27 del 13-06-2018 pubblicato sul BURL numero 37 del 12-09-2018
Zona omogenea:	Aree Agricole con boschi e foreste - Impianti tecnologici di interesse pubblico

Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 4 Impianti tecnologici del Piano dei Servizi : Il Piano dei Servizi indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o privati di interesse pubblico esistenti e previsti, per i quali è interdetto l'accesso ai non addetti (quali a titolo esemplificativo: cabine elettriche, sottostazioni, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, dell'energia elettrica, impianti di depurazione, servizi per manutenzione pubblica e il riciclo dei materiali ecc.). Ogni intervento volto alla realizzazione degli impianti in tali zone è subordinato alla verifica della fattibilità delle opere previste, in rapporto soprattutto agli aspetti ecologici ed ambientali indotti dall'impianto stesso sugli insediamenti circostanti. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale. Articolo 13.3 del Piano delle Regole: Il PGT individua le aree boscate secondo quanto stabilito dal Piano di Indirizzo Forestale. In questo ambito vanno effettuate tutte le operazioni selvicolturali tipiche della selvicoltura naturalistica con priorità per i tagli fitosanitari, i tagli di diradamento in fustaia, di conversione nei cedui e le ripuliture del sottobosco di rovo infestante. Nel caso di incolti forestali dovranno essere adottate tutte le pratiche (tagli fitosanitari, tagli di selezione, rinfoltimenti) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo in bosco, nel rispetto delle successioni ecologiche in atto. Devono inoltre essere mantenuti in esercizio i percorsi minori esistenti. Per gli edifici esistenti che ricadono in zona boschiva sono confermate le destinazioni esistenti con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo. Il recupero di tali edifici è subordinato alla loro accessibilità in sicurezza, almeno di tipo pedonale, e alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegna i proprietari alla manutenzione e alla pulizia dei tracciati esistenti di accesso. I terreni hanno il vincolo paesaggistico quali bellezze d'insieme ai sensi dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, e sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Terreno su cui insiste un edificio ad uso pubblico in gestione all'acquedotto comunale.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Terreno su cui insiste un edificio ad uso pubblico in gestione all'acquedotto comunale.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	50 %
Altezza massima ammessa:	8 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO.
agricolo sito in Via Lombardia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di edificio ad uso pubblico

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Tipo mappale ed accatastamento del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamenti catastali</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si segnala che sulla particella risulta realizzato un corpo di fabbrica ad uso pubblico non accatastato. Così come concordato nell'udienza del 10-01-2024 si evidenzia l'incongruità catastale rimandando eventuali aggiornamenti qualora necessari ai fini della vendita, stimandone il relativo costo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 11/09/1986

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: L'atto notarile riporta terreni precedentemente identificati al N.C.T. del Comune di Sarnico al foglio 1 particella 690, 834, 693, 694 e 675/A, da cui sono derivate, a seguito delle variazioni catastali intervenute, le particelle 694, 834, 4191, 4341, 4556 e 4559.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 11/09/1986 al 22/06/2004

In forza di atto di trasformazione societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
 trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto notarile riporta terreni precedentemente identificati al N.C.T. del Comune di Sarnico al foglio 1 particella 690, 834, 693, 694 e 675/A, da cui sono derivate, a seguito delle variazioni catastali intervenute, le particelle 694, 834, 4191, 4341, 4556 e 4559.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 22/06/2004 al 08/07/2022

In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
 trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/07/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
 trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva evidenziando che l'ultimo atto riportato, quale ricostruzione ventennale, è relativo al mutamento di denominazione societaria trascritto in data 23-06-1986. I terreni pervennero alla società con atto di compravendita trascritto in data 03-05-1977 ai numeri 9243/7785.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' PEDONALE E CARRALE;

A rogito di OMISSIS in data 08/06/1971 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/1971 ai nn. OMISSIS;

Il fondo venduto (identificato dalle particelle 579, 690, 834, 693, 694, 673, 996/A, 996/B, 675/A) e gli eventuali fabbricati che dovessero essere costruiti su di esso, avranno servitù di transito pedonale, carrale e con automezzi sulla strada privata che inizia dalla statale Sarnico-Predore, attraversa le proprietà OMISSIS, OMISSIS e del venditore e raggiunge l'angolo sud-ovest dello stesso fondo venduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO

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 CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO

agricolo sito in Sarnico (BG), Via Lombardia

Non risultano trascritti atti di uso civico, ma si segnala l'esistenza di un accordo bonario stipulato tra il Comune di Sarnico e la Sig.ra Belotti Evelina Clementina in data 04-10-2006 con cui veniva autorizzata la costruzione di un bacino idrico ad uso pubblico e la creazione di una servitù di passo per tubazioni sulla particella 683/A (ora particella 4556); il bacino idrico veniva costruito sulla particella 834, mentre non si hanno informazioni certe circa la posizione delle condotte. Si evidenzia che tale accordo risulta controfirmato dalle parti, ma non risulta registrato e/o trascritto presso i Pubblici Registri. L'opera risulta collaudata in data 30-07-2007.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti atti di uso civico, ma si segnala l'esistenza di un accordo bonario stipulato tra il Comune di Sarnico e la Sig.ra OMISSIS in data 04-10-2006 con cui veniva autorizzata la costruzione di un bacino idrico ad uso pubblico e la creazione di una servitù di passo per tubazioni sulla particella 683/A (ora particella 4556); il bacino idrico veniva costruito sulla particella 834, mentre non si hanno informazioni certe circa la posizione delle condotte. Si evidenzia che tale accordo risulta controfirmato dalle parti, ma non risulta registrato e/o trascritto presso i Pubblici Registri. L'opera risulta collaudata in data 30-07-2007.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO CON EDIFICIO PUBBLICO	sup catastale	3.520,00	1,00	3.520,00
		3.520,00		3.520,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Altro : in gestione ad OMISSIS

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

Il corpo di fabbrica ad uso pubblico in gestione all'acquedotto comunale, realizzato a spese del Comune di Sarnico, viene assimilato al terreno agricolo adiacente. Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per terreni simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sarnico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo indica, per terreni agricoli associabili a boschi cedui, un valore di €/ha 20.000,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Il più probabile valore medio unitario, per terreni agricoli associabili a boschi cedui, si ritiene pari a €/mq 2,0 corrispondenti a €/ha 20.000,00;

Altre fonti di informazione:

Provincia di Bergamo - Commissione provinciale espropri - Tabella valori agricoli medi dei terreni

12.3 Valutazione corpi:**TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO - BACINO IDRICO. agricolo
Sarnico (BG), Via Lombardia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO E CORPO DI FABBRICA	3.520,00	€ 2,00	€ 7.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.040,00
TIPOLOGIA TERRENO E PRESENZA EDIFICIO AD USO PUBBLICO detrazione di € 3.540,00			€ -3.540,00
Valore corpo			€ 3.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO CON EDIFICIO AD USO PUBBLICO	agricolo	3.520,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 1.475,00
Valore diritto e quota	€ 1.475,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.475,00
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, ceduto da privati, con termine lavori superiore a 5 anni, e quindi esente da IVA.

Allegati

LOTTO 1 : Allegato A1 - estratto mappa catastale / Allegato B1 - rilievo dei luoghi e fotografie / Allegato C1 - inquadramento urbanistico / Allegato D1 - certificato destinazione urbanistica / Allegato E1 - documentazione ipotecaria e catastale / Allegato F1 - certificati anagrafici

LOTTO 2 : Allegato A2 - estratto mappa catastale / Allegato B2 - rilievo dei luoghi e fotografie / Allegato C2 - inquadramento urbanistico / Allegato D2 - certificato destinazione urbanistica / Allegato E2 - autorizzazioni edilizie / Allegato F2 - documentazione ipotecaria e catastale / Allegato G2 - accordo bonario / Allegato H2 - certificati anagrafici

15-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni