

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 498/2023

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

.....

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Maria MAGRI'



LOTTO 1 (mappale 4031)



LOTTO 2 (mappale 3948)



LOTTO 3 (mappale 4036)

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

Arch. Calogero ROMANO

RMNCGR61A02H148W

strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate

338 6206940

035 4194254

calogero.romano@libero.it

calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Bagnatica (BG)**
nelle vicinanze di Via Casella e Via S. Pietro

INDICE

Lotto: 001 - Terreno agricolo

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

Lotto: 002 - Terreno agricolo

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

Lotto: 003 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: A.....	19
2. DESCRIZIONE	19
DESCRIZIONE GENERALE	19
Corpo: A.....	19
3. PRATICHE EDILIZIE	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: A.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: A.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: A.....	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: A.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24
Regime fiscale della vendita	24
Elenco allegati (Lotto 3)	24
Elenco allegati comuni a tutti i lotti	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Maria MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2024 alle 09:45

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutati:

Creditore Intervenuto:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 13-11-2023

Data giuramento: 15-11-2023

Data sopralluogo: 13-12-2023

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta CDU (Comune di Bagnatica)

Sopralluogo/rilievi presso immobili (con custode giudiziario)

Richiesta certificati a Enti Pubblici (Comune di Bergamo-Gromo-Costa di Mezzate-Chiuduno-San Paolo d'Argon-Milano)

Richiesta copia atto compravendita ad Archivio notarile di Bergamo

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in **Bagnatica (BG)**
nelle vicinanze di Via Casella e Via S. Pietro

Lotto: 001 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A**

Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/3;

- Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3.

Sezione censuaria Bagnatica, foglio 8, particella 4031, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale mq 32.974, reddito dominicale: € 221,39, reddito agrario: € 263,96.

Confini: mappali 4030-4508-628-3487-strada

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 10, Autostrada Km 8, Stazione ferroviaria Km 6, Autobus Km 2

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo.

Superficie catastale complessiva **mq 32.974**.

Il terreno risulta di forma prevalentemente regolare e pianeggiante.

Culture erbacee, seminativo irriguo arborato.

Accessibilità: buona.

Stato di manutenzione generale: buono



3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dalle verifiche effettuate non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 27 del 28.11.2012 e successive varianti
Ambito:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 27.11.2023
Norme tecniche di attuazione:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 27.11.2023
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari: - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Usufruttuaria 1/3. **Proprietari ante ventennio al 31/01/1983**, in forza di decreto di trasferimento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/06/1975 rep. n° 953, registrato a Bergamo in data 23/06/1975 e trascritto a Bergamo in data 03/07/1975 ai nn. 10720/9366.

Proprietari: - Proprietà 1/3; Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3, dal 31/01/1983 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie, a rogito di notaio Dott., in data 31/01/1983 rep. n° 19586/9060, registrato a Bergamo in data 21/02/1983 n° 1423/1 e trascritto a Bergamo, in data 23/05/1984 ai nn. 13555/11462.

Note:

- Trascrizione testamento olografo - 18.12.1981 n° 31273-24424
- Trascrizione accettazione eredità - 18.12.1981 n° 31274-24425
- Trascrizione denuncia di successione - 22.03.1983 n° 6769-5672
- Trascrizione rettifica denuncia di successione - 25.05.1984 n° 13669-11553, **dalla quale si evince il non diritto all'usufrutto di**

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data 08/04/2009 rep. n° 39546/9620, registrato a Bergamo 1 in data 28/04/2009 n° 6309/1T e iscritto a Bergamo in data 29/04/2009 ai nn. 23929/4001.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00

Importo capitale: € 1.000.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data
08/04/2009 rep. n° 39547/9621, registrato a Bergamo 1 in data 28/04/2009 n° 6310/1T e iscritto a Bergamo in
data 29/04/2009 ai nn. 23929/4002.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00

Importo capitale: € 1.500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data
31/01/2014 rep. n° 51139/4509, iscritto a Bergamo in data 27/04/2014 ai nn. 7642/1055.

Importo ipoteca: € 740.000,00

Importo capitale: € 370.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro, derivante da sentenza di
divorzio, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/12/2009 rep. n° 825, iscritto a Bergamo in data 13/02/2020
ai nn. 6999/1018.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di contro, derivante da ruolo e avviso
di debito esecutivo, a rogito di, in data 14/06/2022 rep. n° 3851/1922, iscritto a
Bergamo in data 15/06/2022 ai nn. 35524/5818.

Importo ipoteca: € 434.594,32

Importo capitale: € 217.297,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di contro, derivante da
ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di in data 20/11/2023.

Importo capitale: € 10.163,43;

Note: Per l'intervento di che trattasi non risulta alcuna iscrizione di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante
da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 29/09/2023 rep. n° 7986, trascritto a Bergamo in data
19/10/2023 ai nn. 57287/39159.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Bagnatica (BG) nelle vicinanze di Via Casella

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

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: Nessuna

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata ricavata dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mappale 4031 - seminativo irriguo arborato)	superficie catastale	32.974	1,00	32.974
		32.974		32.974

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il terreno oggetto di stima per la sua peculiare destinazione non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2020 per l'importo di euro 1.100,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ponte San Pietro (BG) il 22/04/2021 ai nn.979 serie 3T.

Tipologia contratto: contratto d'affitto di fondo rustico (art. 45 Legge n° 203/1982) con scadenza 10/11/2050.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Dall'esame del contratto di cui sopra si rileva quanto segue: 1) il terreno oggetto di procedura mappale 4031 risulta erroneamente indicato al foglio 9 anziché al foglio 8; 2) la superficie dichiarata del mappale 4031 di mq 30.461 risulta essere inferiore a quella catastale di mq 32.974; 3) il contratto d'affitto è inerente anche ad altri beni non oggetto di procedura; 4) il canone annuo d'affitto, a corpo e non a misura, di € 1.100,00 per tutti i terreni citati nel contratto aventi una estensione complessiva dichiarata di mq 74.610, risulta essere non congruo rispetto ai prezzi di mercato che oscillano mediamente tra €/anno 1.200,00/1.500,00 per ettaro. Tale parametro deve essere tenuto in considerazione anche per la quantificazione del canone d'affitto a corpo, tenuto conto della superficie catastale del terreno in esame.

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bagnatica (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 10 sub 2). ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 11,00 (seminativo arborato irriguo);

Altre fonti di informazione: Aziende agricole della zona.

12.3 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo****Bagnatica (BG) - Via Casella**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno agricolo (mappale 4031 - seminativo irriguo arborato)	32.974	11,00	€ 362.714,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 2.714,00			€ 362.714,00
			€ -2.714,00

Valore corpo	€ 360.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 360.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 360.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	32.974	€ 360.000,00	€ 360.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 36.000,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 324.000,00

Valore diritto e quota € 324.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 324.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati LOTTO 1

n° 1 - Visura catastale (terreni) - Fg 8 mapp. 4031

n° 2 - Estratto mappa (Fg 8 mapp. 4031)

n° 3 - Foto

Lotto: 002 - Terreno agricolo**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via S. Pietro

Quota e tipologia del diritto**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:** - Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3.

Sezione censuaria Bagnatica, foglio 8, particella 3948, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale mq 14.612, reddito dominicale: € 98,10, reddito agrario: € 116,97.

Confini: mappali 4160-strada campestre-4506**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato .**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole/residenziali**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 10, Autostrada Km 8, Stazione ferroviaria Km 6, Autobus Km 2**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **terreno agricolo** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo.

Superficie catastale complessiva mq **14.612**.

Il terreno risulta di forma prevalentemente regolare e pianeggiante.

Colture erbacee, seminativo irriguo arborato.

Accessibilità: buona.

Stato di manutenzione generale: buono





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via S. Pietro

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dalle verifiche effettuate non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Via S. Pietro

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 27 del 28.11.2012 e successive varianti
Ambito:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 27.11.2023
Norme tecniche di attuazione:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 27.11.2023
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A

Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via S. Pietro

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari: - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Usufruttuaria 1/3. **Proprietari ante ventennio al 31/01/1983**, in forza di decreto di trasferimento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/06/1975 rep. n° 953, registrato a Bergamo in data 23/06/1975 e trascritto a Bergamo in data 03/07/1975 ai nn. 10720/9366.

Proprietari: - Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3, dal 31/01/1983 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie, a rogito di notaio Dott., in data 31/01/1983 rep. n° 19586/9060, registrato a Bergamo in data 21/02/1983 n° 1423/1 e trascritto a Bergamo, in data 23/05/1984 ai nn. 13555/11462.

Note:

- Trascrizione testamento olografo - 18.12.1981 n° 31273-24424
- Trascrizione accettazione eredità - 18.12.1981 n° 31274-24425
- Trascrizione denuncia di successione - 22.03.1983 n° 6769-5672
- Trascrizione rettifica denuncia di successione - 25.05.1984 n° 13669-11553, **dalla quale si evince il non diritto all'usufrutto di**

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data 08/04/2009 rep. n° 39546/9620, registrato a Bergamo 1 in data 28/04/2009 n° 6309/1T e iscritto a Bergamo in data 29/04/2009 ai nn. 23929/4001.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00

Importo capitale: € 1.000.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data 08/04/2009 rep. n° 39547/9621, registrato a Bergamo 1 in data 28/04/2009 n° 6310/1T e iscritto a Bergamo in data 29/04/2009 ai nn. 23929/4002.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00

Importo capitale: € 1.500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data 31/01/2014 rep. n° 51139/4509, iscritto a Bergamo in data 27/04/2014 ai nn. 7642/1055.

Importo ipoteca: € 740.000,00

Importo capitale: € 370.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro, derivante da sentenza di divorzio, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/12/2009 rep. n° 825, iscritto a Bergamo in data 13/02/2020 ai nn. 6999/1018.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di contro, derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di, in data 14/06/2022 rep. n° 3851/1922, iscritto a Bergamo in data 15/06/2022 ai nn. 35524/5818.

Importo ipoteca: € 434.594,32

Importo capitale: € 217.297,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di contro, derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di in data 20/11/2023.

Importo capitale: € 10.163,43;

Note: Per l'intervento di che trattasi non risulta alcuna iscrizione di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro NICOLI, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 29/09/2023 rep. n° 7986, trascritto a Bergamo in data 19/10/2023 ai nn. 57287/39159.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Bagnatica (BG) nelle vicinanze di Via S. Pietro

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

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: Nessuna

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata ricavata dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mappale 3948 - seminativo irriguo arborato)	Superficie catastale	14.612	1,00	14.612
		14.612		14.612

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il terreno oggetto di stima per la sua peculiare destinazione non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2020 per l'importo di euro 1.100,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ponte San Pietro (BG) il 22/04/2021 ai nn.979 serie 3T.

Tipologia contratto: contratto d'affitto di fondo rustico (art. 45 Legge n° 203/1982) con scadenza 10/11/2050.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Dall'esame del contratto di cui sopra si rileva quanto segue: 1) il terreno oggetto di procedura mappale 3948 risulta erroneamente indicato al foglio 9 anziché al foglio 8; 2) la superficie dichiarata del mappale 3948 di mq 14.612 corrisponde a quella catastale; 3) il contratto d'affitto è inerente anche ad altri beni non oggetto di procedura; 4) il canone annuo d'affitto, a corpo e non a misura, di € 1.100,00 per tutti i terreni citati nel contratto aventi una estensione complessiva dichiarata di mq 74.610, risulta essere non congruo rispetto ai prezzi di mercato che oscillano mediamente tra €/anno 1.200,00/1.500,00 per ettaro. Tale parametro deve essere tenuto in considerazione anche per la quantificazione del canone d'affitto a corpo, tenuto conto della superficie catastale del terreno in esame.

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Bagnatica (BG);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 10 sub 2).
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 11,00 (seminativo arborato irriguo);
 Altre fonti di informazione: Aziende agricole.

12.3 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo sito in Bagnatica (BG) nelle vicinanze di Via S. Pietro**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (mappale 3948 - seminativo irriguo arborato)	14.612	11,00	€ 160.732,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.732,00
arrotondamento detrazione di € 732.00			€ -732,00
Valore corpo			€ 160.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	terreno agricolo	14.612	€ 160.000,00	€ 160.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.000,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 144.000,00

Valore diritto e quota € 144.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 144.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati LOTTO 2

- n° 1 - Visura catastale (terreni) - Fg 8 mapp. 3948
- n° 2 - Estratto mappa (Fg 8 mapp. 3948)
- n° 3 - Foto

Lotto: 003 - Terreno agricolo**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella****Quota e tipologia del diritto****1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: - Proprietà 1/3; -

Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3.

Sezione censuaria Bagnatica, foglio 8, particella 4036, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale mq 9.188, reddito dominicale: € 61,69, reddito agrario: € 73,55.

Confini: mappali 4035-4508-625-2752-2756**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole/residenziali**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 10, Autostrada Km 8, Stazione ferroviaria Km 6, Autobus Km 2**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **terreno agricolo** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo.

Superficie catastale complessiva **mq 9.188**.

Il terreno risulta di forma prevalentemente irregolare e pianeggiante.

Colture erbacee, seminativo irriguo arborato.

Accessibilità: buona.

Stato di manutenzione generale: buono



3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dalle verifiche effettuate non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 27 del 28.11.2012 e successive varianti
Ambito:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 27.11.2023
Norme tecniche di attuazione:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 27.11.2023
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A****Terreno agricolo sito nelle vicinanze di Via Casella**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari: - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Proprietà 1/4; - Usufruttuaria 1/3. **Proprietari ante ventennio al 31/01/1983**, in forza di decreto di trasferimento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/06/1975 rep. n° 953, registrato a Bergamo in data 23/06/1975 e trascritto a Bergamo in data 03/07/1975 ai nn. 10720/9366.

Proprietari: - Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3; - Proprietà 1/3, dal 31/01/1983 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie, a rogito di notaio Dott., in data 31/01/1983 rep. n° 19586/9060, registrato a Bergamo in data 21/02/1983 n° 1423/1 e trascritto a Bergamo, in data 23/05/1984 ai nn. 13555/11462.

Note:

- Trascrizione testamento olografo - 18.12.1981 n° 31273-24424
- Trascrizione accettazione eredità - 18.12.1981 n° 31274-24425
- Trascrizione denuncia di successione - 22.03.1983 n° 6769-5672
- Trascrizione rettifica denuncia di successione - 25.05.1984 n° 13669-11553, **dalla quale si evince il non diritto all'usufrutto di**

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data 08/04/2009 rep. n° 39546/9620, registrato a Bergamo 1 in data 28/04/2009 n° 6309/1T e iscritto a Bergamo in data 29/04/2009 ai nn. 23929/4001.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00

Importo capitale: € 1.000.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data
08/04/2009 rep. n° 39547/9621, registrato a Bergamo 1 in data 28/04/2009 n° 6310/1T e iscritto a Bergamo in
data 29/04/2009 ai nn. 23929/4002.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00

Importo capitale: € 1.500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data
31/01/2014 rep. n° 51139/4509, iscritto a Bergamo in data 27/04/2014 ai nn. 7642/1055.

Importo ipoteca: € 740.000,00

Importo capitale: € 370.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro, derivante da sentenza di
divorzio, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/12/2009 rep. n° 825, iscritto a Bergamo in data 13/02/2020
ai nn. 6999/1018.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di contro, derivante da
ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di, in data 14/06/2022 rep. n° 3851/1922,
iscritto a Bergamo in data 15/06/2022 ai nn. 35524/5818.

Importo ipoteca: € 434.594,32

Importo capitale: € 217.297,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione attiva a favore di contro, derivante da ruolo
e avviso di debito esecutivo, a rogito di in data 20/11/2023.

Importo capitale: € 10.163,43;

Note: Per l'intervento di che trattasi non risulta alcuna iscrizione di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante
da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 29/09/2023 rep. n° 7986, trascritto a Bergamo in data
19/10/2023 ai nn. 57287/39159.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Bagnatica (BG) nelle vicinanze di Via Casella

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

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: Nessuna

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata ricavata dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mappale 4036 - seminativo irriguo arborato)	superficie catastale	9.188	1,00	9.188
		9.188		9.188

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il terreno oggetto di stima per la sua peculiare destinazione non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2020 per l'importo di euro 1.100,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ponte San Pietro (BG) il 22/04/2021 ai nn.979 serie 3T.

Tipologia contratto: contratto d'affitto di fondo rustico (art. 45 Legge n° 203/1982) con scadenza 10/11/2050.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Dall'esame del contratto di cui sopra si rileva quanto segue: 1) il terreno oggetto di procedura mappale 4036 risulta erroneamente indicato al foglio 9 anziché al foglio 8; 2) la superficie dichiarata del mappale 4036 di mq 7.037 risulta essere inferiore a quella catastale di mq 9.188; 3) il contratto d'affitto è inerente anche ad altri beni non oggetto di procedura; 4) il canone annuo d'affitto, a corpo e non a misura, di € 1.100,00 per tutti i terreni citati nel contratto aventi una estensione complessiva dichiarata di mq 74.610, risulta essere non congruo rispetto ai prezzi di mercato che oscillano mediamente tra €/anno 1.200,00/1.500,00 per ettaro. Tale parametro deve essere tenuto in considerazione anche per la quantificazione del canone d'affitto a corpo, tenuto conto della superficie catastale del terreno in esame.

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bagnatica (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 10 sub 2).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 11,00 (seminativo arborato irriguo).

Altre fonti di informazione: Aziende agricole.

12.3 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo sito in Bagnatica (BG) nelle vicinanze di Via Casella**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno agricolo (mappale 4036 - seminativo irriguo arborato)	9.188	11,00	€ 101.068,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.068,00
arrotondamento detrazione di € 1068.00			€ -1.068,00

Valore corpo	€ 100.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	9.188	€ 100.000,00	€ 100.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.000,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 90.000,00

Valore diritto e quota € 90.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati LOTTO 3

n° 1 - Visura catastale (terreni) - Fg 8 mapp. 4036

n° 2 - Estratto mappa (Fg 8 mapp. 4036)

n° 3 - Foto

Allegati comuni a tutti i lotti

n° 1 - Certificato residenza-stato famiglia (.....)

n° 1-A - Estratto matrimonio (.....)

n° 1-B - Certificato di stato libero (.....)

n° 2 - Certificato residenza-stato famiglia-civile (.....)

n° 2-A - Estratto matrimonio (.....)

n° 3 - Certificato residenza-stato famiglia-civile-cittadinanza (.....)

n° 3-A - Estratto matrimonio (.....)

n° 4 - Contratto affitto - 11.11.2020

n° 5 - Comune BAGNATICA - Certificato di destinazione urbanistica - 27.11.2023

Brembate, 17.012024

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano