

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 367/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E
Partita IVA: 03015880168
Studio in: via Papa Giovanni XXIII 18 - 24030 Mozzo
Email: valeria.prestopino@gmail.com
Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Somendenna**

INDICE

Lotto: 001 - Somendenna

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: A terreni.....	8
Corpo: A edificio.....	10
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: A terreni.....	11
Corpo: A edificio.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A terreni.....	15
Corpo: A edificio.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A terreni.....	15
Corpo: A edificio.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A terreni.....	17
Corpo: A edificio.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: A terreni.....	18
Corpo: A edificio.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A edificio.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: A terreni.....	20
Corpo: A edificio.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: A terreni.....	21
Corpo: A edificio.....	21

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

Lotto: 002 - Poscante

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: A terreni.....	24
Corpo: A rudere.....	27
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE	27
Corpo: A terreni.....	28
Corpo: A rudere.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE	30
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	30
Corpo: A terreni.....	30
Corpo: A rudere.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	30
Corpo: A terreni.....	30
Corpo: A rudere.....	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: A terreni.....	32
Corpo: A rudere.....	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo: A terreni.....	33
Corpo: A rudere.....	34
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	34
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
Corpo: A terreni.....	35
Corpo: A rudere.....	35
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	36
Corpo: A terreni.....	36
Corpo: A rudere.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37

11. STATO DI POSSESSO	37
Corpo: A terreni	37
Corpo: A rudere	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi	38
Adeguamenti e correzioni della stima	39
Prezzo base d'asta del lotto	39

Beni in **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Sottochiesa**

INDICE

Lotto: 003 - terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	39
Corpo: A terreni	39
2. DESCRIZIONE	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: A terreni	41
3. PRATICHE EDILIZIE	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	43
Corpo: A terreni	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	43
Corpo: A terreni	43
5. CONFORMITÀ CATASTALE	44
Corpo: A terreni	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	44
Corpo:	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
Corpo: A terreni	45
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	45
Corpo: A terreni	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	46
11. STATO DI POSSESSO	46

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46
Criterio di stima	46
Fonti d'informazione	46
Valutazione corpi.....	47
Adeguamenti e correzioni della stima.....	47
Prezzo base d'asta del lotto.....	47

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Data nomina: 09-10-2024

Data giuramento: 11-10-2024

Data sopralluogo: 05-12-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 05-12-2024 , insieme al Custode, al figlio del Sig. OMISSIS , aiutati da un ragazzo residente del posto, ci rechiamo sui luoghi siti in Taleggio e Zogno per prender visione dei beni. Le condizioni meteo e la mancanza di attrezzatura idonea per visitare i terreni ubicati nell'area di Poscante, ci inducono ad eseguire in un secondo momento una parte del sopralluogo. A tal scopo viene richiesta proroga, ottenuta in data 02-02-2024

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Somendenna**

Lotto: 001 - Somendenna

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A terreni.

agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 977, qualità pascolo, classe 01, superficie catastale 25.80 are, reddito dominicale: € 2,66, reddito agrario: € 2,27

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord in senso orario : mapp 400(proprietà OMISSIS), sentiero, mapp 975, 974, 978, 983, 1095, 988 (proprietà OMISSIS) e mapp 989 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 940, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 06,20 are, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: sentiero, Mapp 941 (proprietà OMISSIS), mapp 939

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 941, qualità pascolo, classe 01, superficie catastale 09,20 are, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,81

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: mapp 940 (proprietà OMISSIS) e sentiero, mapp 1241 (proprietà OMISSIS), mapp 943 e 951 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 943, qualità cast. frutto, classe U, superficie catastale 15,00 are, reddito dominicale: € 2,32, reddito agrario: € 0,77

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: mapp 1241, 944,1995, 951 e 941 (tutti proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 944, qualità pascolo, classe 01, superficie catastale 15,20, reddito dominicale: € 1,57, reddito agrario: € 1,33

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: sentiero, mapp 2027, 1498, mapp 1995 (proprietà OMISSIS), mapp 943 (proprietà OMISSIS) e 1241 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 948, qualità pascolo, classe 01, superficie catastale 21,00 are, reddito dominicale: € 2,17, reddito agrario: € 1,84

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord mapp 1498, 2026, sentiero, mapp1496, mapp1497 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 951, qualità prato arbor, classe 03, superficie catastale 45,60, reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 4,71

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord mapp 941 (proprietà OMISSIS), mapp 943 (proprietà OMISSIS), mapp 1995 (proprietà OMISSIS), sentiero, mapp 871

Note: sulla mappa catastale , è indicata la presenza di un fabbricato privo di propria scheda catastale e che non è stato rinvenuto durante il sopralluogo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 953, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 00,80, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord mapp 1496 , sentiero

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 988, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 14,00 are, reddito dominicale: € 1,81, reddito agrario: € 1,45

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord : mapp 989 (proprietà OMISSIS),977 (proprietà OMISSIS), 1095, 983,1096, sentiero, mapp 987, corso d'acqua

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 989, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 13.20 are, reddito dominicale: € 1.09, reddito agrario: € 0.41

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: sentiero, mapp 400 (proprietà OMISSIS), mapp 977 (proprietà OMISSIS), 988 (proprietà OMISSIS), corso d'acqua

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 1241, qualità cast. frutto, classe U, superficie catastale 06,00, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,31

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: sentiero, mapp 944, 943 e 941 (tutti proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 1995, qualità bosco ceduo, superficie catastale 17,85, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 0,55

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: mapp 944(proprietà OMISSIS), mapp 1498, mapp1497 (proprietà OMISSIS), mapp 1496, sentiero, Mapp 951 e 943 (proprietà OMISSIS)

Note: sul mappale insiste un fabbricato con propria identificazione catastale (mapp 1994)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 400, qualità pascolo, superficie catastale 01,40, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: voltura d'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi Rep 83702 Voltura 15343.1/2019 Pratica BG0118554 in atti dal 29/10/2019

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da nord : sentiero, mapp 977 (proprietà OMISSIS), mapp 989 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez Somendenna, foglio 9, particella 904, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 12.30, reddito dominicale: € 1,59, reddito agrario: € 1.27

Derivante da: Atto del 23/09/1992 Pubblico Ufficiale Schiantarelli - Bg- rep. 57078, Reg n 5050 registrato in data 07/10/1992 - Voltura n 9463.1/1992 - Pratica n 247801 in atti dal 29/08/2001

Confini: località corna Padella da nord: Mapp 905 (proprietà OMISSIS), mapp 903, sentiero, mapp 906

Note: sulla mappa catastale, è indicata la presenza di un fabbricato (privo di propria scheda catastale) e di cui ad oggi sono presenti solo pochi resti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Zogno - sez. Somendenna , sezione censuaria Zogno - sez. Somendenna, foglio 9, particella 905, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale 06,20 are, reddito dominicale: € 0.13, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: Atto del 23/09/1992 Pubblico Ufficiale Schiantarelli - Bg- rep. 57078, Reg n 5050 registrato in data 07/10/1992 - Voltura n 9463.1/1992 - Pratica n 247801 in atti dal 29/08/2001

Confini: località corna Padella da nord: mapp 901, mapp 902 e 903, mapp 904 (proprietà OMISSIS) sentiero, mapp 906 e 375

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

i dati corrispondono

Identificativo corpo: A edificio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS), foglio 5, particella 1994, piano T - S1, comune Zogno - Sez. Somendenna, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, superficie 110 mq, rendita € 219,49

Derivante da: voltura d'ufficio del 09/05/2008 - agg. intestazione (istat 120952/19) voltura n 16843.1/2019 - Pratica n. BG0129955 in atti dal 25/11/2019

Confini: da nord mapp 944 (proprietà OMISSIS), mapp 1498, mapp 1497 (proprietà OMISSIS), mapp 1496, sentieromapp951 e 943 (proprietà OMISSIS)

Note: il fabbricato insiste sul mappale 1995

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Somendenna è una frazione del Comune di Zogno, situata sul lato sinistro della val Brembana sull'altura del monte Castello, nelle Orobie; dista 23 km dal capoluogo orobico e 5 km dal medesimo comune di Zogno cui essa appartiene. Il borgo è composto, oltre al "centro" vicino alla chiesa anche dalle contrade di Camonier, Foppa Rossi e Costa Berlendis. La località è attraversata da una strada comunale di forte pendenza (7-10%) che, partendo dal centro urbano di Zogno e passante per Endenna, arriva fino alle frazioni di Miragolo San Marco e Miragolo San Salvatore, da dove continua fino a Sambusita, frazione del comune di Algha, in Val Serina.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: agricola con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: sentieri montani, grotte delle Meraviglie.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si tratta di terreni per lo più di carattere montano, attraversati da un sentiero tracciato (il primissimo tratto è il sentiero Cai 514) che parte da un piccolo centro abitato di Somendenna. Il sentiero è piuttosto ben tenuto. Man mano ci si addentra nel bosco, il sentiero diventa più difficoltoso per la presenza di sottobosco

I terreni di forma non regolare, sono misti: a zone con castagneto, si alternano terreni occupati da alberi di ogni genere, prati che potrebbe essere utilizzata come foraggio per bestiame.

La manutenzione dei terreni è minima, il sentiero per la prima parte è ben tenuto, quanto il sentiero si stacca da quello del CAI, la manutenzione inizia a scarseggiare.

Superficie complessiva di circa mq **20.975,00**

il terreno risulta di forma senza recinzione ed orografia montagna

Sistemi irrigui presenti assenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I terreni in prossimità del sentiero Cai sono sufficientemente curati. Per raggiungere i terreni più lontani, bisogna abbandonare il sentiero e camminare nel bosco





Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A edificio**

Piccola costruzione in pietra, non abitabile.

Al momento si presenta come un rustico che potenzialmente, con opere di ristrutturazione, potrebbe essere reso abitabile.

L'unità è composta da due locali al piano terra più un servizio, e al piano superiore vi sono due stanze.

E' posto al piano: T -S1

L'edificio è stato costruito nel: non si è recuperato alcun dato, ante 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile per essere abitato, necessita di opere di ristrutturazione e di consolidamento





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A terreni.
agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

Identificativo corpo: A edificio.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A terreni.
agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.24 del 3/11/2011 e successiva Variante approvata in data 08/04/2014 con delibera n. 3
Zona omogenea:	ambiti del paesaggio agrario montano
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 62 – L’Ambito del paesaggio agrario montano (AM): Negli ambiti del paesaggio agrario montano sono compresi tutti gli spazi aperti coperti da prati, pascoli, boschi e aree paranaturali che, unitamente agli Ambiti delle aree di elevata naturalità e all’Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Canto Alto e del Canto Basso, costituiscono il paesaggio non antropizzato e debolmente antropizzato che il PGT ed in particolare il Piano delle regole, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano, sottopone a particolare tutela e valorizzazione. Nell’Ambito del paesaggio agrario montano si distinguono due diversi sottoambiti contraddistinti da appositi segni grafici sulle tavole in scala 1/2000: - le aree agricole, i prati e pascoli (art. 63) - i boschi esistenti e le aree a vocazione forestale e le aree paranaturali dominate dalle rocce e dai magreti di monte.(art. 64)</p> <p>Art. 65 – Ambito delle aree di elevata naturalità (EA) Nelle aree individuate sulla tavola n. 2 del Piano delle Regole e classificate come di Elevata Naturalità ai sensi dell’articolo 17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sono consentiti i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e delle peculiarità storico-architettoniche ; b) Utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio ivi compresa la realizzazione delle strutture aziendali e delle abitazioni dell’imprenditore agricolo nei limiti e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 63 e 64; c) Eventuali nuove strade esclusivamente connesse all’uso agro-silvo-pastorale nei limiti determinati dal P.I.F. e dal Regolamento Vasp, strade di carreggiata non superiore a m. 3,50, interdette al transito veicolare ad esclusione dei mezzi di sicurezza e dei soggetti titolati; d) Opere di difesa dall’inquinamento, piccole derivazioni d’acqua garantendo il deflusso minimo vitale secondo i criteri della DGR 2121 del 15/03/2006; e) Opere di bonifica montana e di difesa idraulica e per la protezione dagli incendi e di difesa delle pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali; f) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti e delle infrastrutture quali sentieri, mulattiere e carrarecce esistenti; Gli interventi dovranno essere improntati alla tutela e valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio adottando i criteri di progettazione ed esecuzione elencati all’art. 17.9 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale. Sono in ogni caso vietati: · La realizzazione delle autorimesse sia interrate che fuori terra · La realizzazione di discariche e di attività estrattive a cielo libero nonché di nuove strade aperte al traffico veicolare pubblico. In ogni caso, qualora questi interventi siano previsti da atti di programmazione regionale sovraordinata si dovrà procedere in via preliminare alla effettuazione delle procedure di V.I.A.</p>

Identificativo corpo: A edificio.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.24 del 3/11/2011 e successiva Variante approvata in data 08/04/2014 con delibera n. 3
Zona omogenea:	ambiti del paesaggio agrario montano
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 62 – L’Ambito del paesaggio agrario montano (AM): Negli ambiti del paesaggio agrario montano sono compresi tutti gli spazi aperti coperti da prati, pascoli, boschi e aree paranaturali che, unitamente agli Ambiti delle aree di elevata naturalità e all’Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Canto Alto e del Canto Basso, costituiscono il paesaggio non antropizzato e debolmente antropizzato</p>

	<p>che il PGT ed in particolare il Piano delle regole, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano, sottopone a particolare tutela e valorizzazione. Nell'Ambito del paesaggio agrario montano si distinguono due diversi sottoambiti contraddistinti da appositi segni grafici sulle tavole in scala 1/2000: - le aree agricole, i prati e pascoli (art. 63) - i boschi esistenti e le aree a vocazione forestale e le aree paraturali dominate dalle rocce e dai magreti di monte.(art. 64) Art. 65 – Ambito delle aree di elevata naturalità (EA) Nelle aree individuate sulla tavola n. 2 del Piano delle Regole e classificate come di Elevata Naturalità ai sensi dell'articolo 17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sono consentiti i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e delle peculiarità storico-architettoniche ; b) Utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio ivi compresa la realizzazione delle strutture aziendali e delle abitazioni dell'imprenditore agricolo nei limiti e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 63 e 64; c) Eventuali nuove strade esclusivamente connesse all'uso agro-silvo-pastorale nei limiti determinati dal P.I.F. e dal Regolamento Vasp, strade di carreggiata non superiore a m. 3,50, interdette al transito veicolare ad esclusione dei mezzi di sicurezza e dei soggetti titolati; d) Opere di difesa dall'inquinamento, piccole derivazioni d'acqua garantendo il deflusso minimo vitale secondo i criteri della DGR 2121 del 15/03/2006; e) Opere di bonifica montana e di difesa idraulica e per la protezione dagli incendi e di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali; f) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti e delle infrastrutture quali sentieri, mulattiere e carrarecce esistenti; Gli interventi dovranno essere improntati alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio adottando i criteri di progettazione ed esecuzione elencati all'art. 17.9 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale. Sono in ogni caso vietati: · La realizzazione delle autorimesse sia interrate che fuori terra · La realizzazione di discariche e di attività estrattive a cielo libero nonché di nuove strade aperte al traffico veicolare pubblico. In ogni caso, qualora questi interventi siano previsti da atti di programmazione regionale sovraordinata si dovrà procedere in via preliminare alla effettuazione delle procedure di V.I.A.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 13

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A terreni.

agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

Identificativo corpo: A edificio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Somendenna

Informazioni in merito alla conformità catastale: la scheda catastale , non riporta una porta di collegamento tra due locali al piano seminterrato. Si ritiene un errore grafico, che non comporta in alcun modo un diverso classamento e rendita, pertanto non si ritiene necessario provvedere ad una rettifica ai fini della compravendita .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/09/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: vengono acquistate particelle 904-905 da OMISSIS. Sul mapp, 904, ai tempi dell'acquisto insisteva un fabbricato rurale adibito a stalla di pertinenza del fondo. Durante il sopralluogo, è stato possibile constatare che vi sono pochi resti del fabbricato, ad oggi non più risultante a livello catastale

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: viene acquistata la quota pari ad 1/2 relativa ai cespiti identificati con mapp. n. 953-989-988-400-977-940-941-943-944-951-948-1241-1994-1995 (derivanti da soppressione mapp 949 e1994)

Dati precedenti relativi ai corpi: A terreni

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: viene acquistata la quota pari ad 1/2 relativa ai cespiti identificati con mapp. n. 953-989-988-400-977-940-941-943-944-951-948-1241-1994-1995 (derivanti da soppressione mapp 949 e1994)

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A edificio

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: durata 15 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 390.385,72; Note: contro OMISSIS e OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235.000,00; Importo capitale: € 229.275,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 146.043,41; Note: contro OMISSIS e OMISSIS. Tale decreto ingiuntivo è fondato sul residuo credito del mutuo chirografario n. 1011332 concesso in data 01.04.2014 a OMISSIS .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A terreni

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn.

OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: durata 15 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 390.385,72; Note: contro OMISSIS e OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235.000,00; Importo capitale: € 229.275,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 146.043,41; Note: contro OMISSIS e OMISSIS. Tale decreto ingiuntivo è fondato sul residuo credito del mutuo chirografario n. 1011332 concesso in data 01.04.2014 a OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: durata 15 anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A edificio

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 edificio

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in ,

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A terreni

sito in Zogno (BG),

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 specificato

Identificativo corpo: A edificio

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG),

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 specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per terreni simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, se facilmente raggiungibile, la pendenza, l'esposizione. la superficie di riferimento presa è quella indicata nelle visure catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
pascolo (mapp 977)	sup reale lorda	2.580,00	1,00	2.580,00
seminativo (mapp 940)	sup reale lorda	620,00	1,00	620,00
pascolo (mapp 941)	sup reale lorda	920,00	1,00	920,00
cast frutto (mapp 943)	sup reale lorda	1.500,00	1,00	1.500,00
pascolo (mapp 944)	sup reale lorda	1.520,00	1,00	1.520,00
pascolo (mapp 948)	sup reale lorda	2.100,00	1,00	2.100,00
prato arb (mapp 951)	sup reale lorda	4.560,00	1,00	4.560,00
seminativo (mapp 953)	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
seminativo (mapp 988)	sup reale lorda	1.400,00	1,00	1.400,00
bosco ceduo (mapp 989)	sup reale lorda	1.320,00	1,00	1.320,00
cast frutto (mapp 1241)	sup reale lorda	600,00	1,00	600,00
bosco ceduo (mapp 1995)	sup reale lorda	1.785,00	1,00	1.785,00
pascolo (mapp 400)	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
seminativo (mapp 904)	sup reale lorda	1.230,00	1,00	1.230,00
incolt prod (mapp 905)	sup reale lorda	620,00	1,00	620,00
		20.975,00		20.975,00

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.

Identificativo corpo: A edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ai fini della vendita si è ritenuto accorpate i diversi mappali nel lotto, tenuto conto della loro ubicazione, accessibilità e soprattutto che gli stessi risultano tra loro confinanti e quindi costituenti di fatto un'area omogenea.

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A terreni
agricolo sito in Zogno (BG),
Libero**

**Identificativo corpo: A edificio
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG),
Libero**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zogno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie del luogo operanti nel settore dei terreni agricoli;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i prezzi medi variano molto a seconda se il terreno è più o meno raggiungibile .

Per terreni destinati a bosco ceduo, l'andamento medio prevede un valore di 0.50 €/mq , e di 3,00€/mq per le aree a destinazione prato ;

Altre fonti di informazione: Commissione provinciale espropri, tabella V.A.M.(valori agricoli medi dei terreni) della provincia di Bergamo riferiti all'anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

**A terreni. agricolo
Zogno (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.444,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pascolo (mapp 977)	2.580,00	€ 1,20	€ 3.096,00
seminativo (mapp 940)	620,00	€ 3,00	€ 1.860,00
pascolo (mapp 941)	920,00	€ 1,20	€ 1.104,00
cast frutto (mapp 943)	1.500,00	€ 2,00	€ 3.000,00
pascolo (mapp 944)	1.520,00	€ 1,20	€ 1.824,00
pascolo (mapp 948)	2.100,00	€ 1,20	€ 2.520,00
prato arb (mapp 951)	4.560,00	€ 3,00	€ 13.680,00
seminativo (mapp 953)	80,00	€ 3,00	€ 240,00
seminativo (mapp 988)	1.400,00	€ 3,00	€ 4.200,00
bosco ceduo (mapp 989)	1.320,00	€ 0,50	€ 660,00
cast frutto (mapp 1241)	600,00	€ 2,00	€ 1.200,00
bosco ceduo (mapp 1995)	1.785,00	€ 0,50	€ 892,50
pascolo (mapp 400)	140,00	€ 1,20	€ 168,00
seminativo (mapp 904)	1.230,00	€ 3,00	€ 3.690,00
incolt prod (mapp 905)	620,00	€ 0,50	€ 310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.444,50
Valore corpo			€ 38.444,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.444,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.444,50

**A edificio. Abitazione di tipo popolare [A4]
Zogno (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A terreni	agricolo	20.975,00	€ 38.444,50	€ 38.444,50
A edificio	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.422,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 46.022,28

Valore diritto e quota

€ 46.022,28

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **46.022,28**

Lotto: 002 - Poscante**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A terreni.****agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 113, qualità bosco ceduo, superficie catastale 67,60 are, reddito dominicale: € 5,59, reddito agrario: € 2,09Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019Confini: d nord smapp 114 (proprietà OMISSIS), mapp 2322 (proprietà OMISSIS) mapp 2086 -2245 2194 mapp 2225 (proprietà OMISSIS)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 114, qualità prato, superficie catastale 51,40 are, reddito dominicale: € 3,98, reddito agrario: € 3,98Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019Confini: mapp 115 -2322 - 113 - 2225 (tutte proprietà OMISSIS)

Note: sul mappale insiste il fabbricato censito al mapp 5729 dotato di propria scheda catastale

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 9, particella 115, qualità bosco ceduo, superficie catastale 47,60 are, reddito dominicale: € 3,93, reddito agrario: € 1,48Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019Confini: da nord: mapp 2662 (proprietà di terzi) - 298, 2322, 114 e 2225 (proprietà OMISSIS)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 2224, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 63,00 are, reddito dominicale: € 5,21, reddito agrario: € 1,95Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019Confini: da nord : mapp 2799 e 2225 (proprietà OMISSIS), mapp 2193 , 2192 mapp 2493**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 2225, qualità bosco ceduo, classe 04, superficie catastale ha02.68.40, reddito dominicale: € 6,93, reddito agrario: € 8,32Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019Confini: da nord: mapp 2749 e 2043 , mapp 3760 (proprietà OMISSIS), mapp 115 -114 e 113 (proprietà

OMISSIS), mapp 2194, 2383,2193,Mapp 2224 e 2799(proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 2322, qualità pascolo, classe 01, superficie catastale 29.60 are, reddito dominicale: € 3,06, reddito agrario: € 2,60

Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: mapp 115 (proprietà OMISSIS), mapp2477, Mapp 113 e 114 (entrambi proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 2464, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 75.00 are, reddito dominicale: € 6,20, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord: 2058 (proprietà OMISSIS), mapp 2793, Mapp2474 (proprietà OMISSIS), mapp 2222 e 2473

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 2474, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 77.20 are, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,39

Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019

Confini: Nord: mapp 2663, mapp 2475 (proprietà OMISSIS), mspp 2223 -2222, mapp 2464 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zogno - fraz. Poscante, foglio 1, particella 2799, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 47.00 are, reddito dominicale: € 3,88, reddito agrario: € 1,46

Derivante da: voltura d 'ufficio del 16/12/1992 Pubblico Ufficiale Fieconi - Bg - Rep 83702 - rettifica dati anagrafici Voltura n 15342.1/2019 Pratica n BG0118550 in atti dal 29/10/2019

Confini: da nord mapp 2218 (proprietà OMISSIS), mapp2043, mapp 2225 e 2224 (entrambi proprietà OMISSIS), mapp2493

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Poscante, foglio 1, particella 758, qualità bosco ceduo, superficie catastale 47.76 are, reddito dominicale: € 3,93, reddito agrario: € 1,48

Derivante da: Rettifica intestazione all'attualità del 25/02/1994, Pubblico Ufficiale Ghisalberti, Rep 38338, Registrazione n. 100 registrato in data 14/03/1994 - vendita volume n. 3226.1/1994 - Pratica n. 374588 in atti dal 12/11/2001

Confini: da Nord: mapp 2895, mapp 2852, mapp 2205 e mapp 2662, mapp 3627

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - Sez. Poscante, foglio 1, particella 2852, qualità bosco ceduo, superficie catastale 47.60 are, reddito dominicale: € 3,93, reddito agrario: € 1,48

Derivante da: Rettifica intestazione all'attualità del 25/02/1994, Pubblico Ufficiale Ghisalberti, Rep 38338, Registrazione n. 100 registrato in data 14/03/1994 - vendita volume n. 3226.1/1994 - Pratica n. 374588 in atti dal 12/11/2001

Confini: da nord: 2895, mapp 615, mapp2203,mapp2875 (proprietà OMISSIS), mapp 758(proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Poscante, foglio 1, particella 2874, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 70.00 are, reddito dominicale: € 5,78, reddito agrario: € 2,17

Derivante da: Rettifica intestazione all'attualità del 25/02/1994, Pubblico Ufficiale Ghisalberti, Rep 38338, Registrazione n. 100 registrato in data 14/03/1994 - vendita volume n. 3226.1/1994 - Pratica n. 374588 in atti dal 12/11/2001

Confini: mapp 615, mapp 2849, mapp 2477, mapp 2203

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Poscante, foglio 1, particella 2875, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 63.00 are, reddito dominicale: € 5,21, reddito agrario: € 1,95

Derivante da: Rettifica intestazione all'attualità del 25/02/1994, Pubblico Ufficiale Ghisalberti, Rep 38338, Registrazione n. 100 registrato in data 14/03/1994 - vendita volume n. 3226.1/1994 - Pratica n. 374588 in atti dal 12/11/2001

Confini: mapp 2852 (proprietà OMISSIS), mapp 2203, mapp 2477, mapp 298 e 2205 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - Sez. Poscante, foglio 1, particella 3627, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale ha 01.06.00, reddito dominicale: € 8,76, reddito agrario: € 3,28

Derivante da: Rettifica intestazione all'attualità del 25/02/1994, Pubblico Ufficiale Ghisalberti, Rep 38338, Registrazione n. 100 registrato in data 14/03/1994 - vendita volume n. 3226.1/1994 - Pratica n. 374588 in atti dal 12/11/2001

Confini: mapp 3628, mapp 2895, mapp 758 (proprietà OMISSIS), mapp 2662 e 3759, mapp 2566 e 116.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - Sez. Poscante, foglio 1, particella 3760, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 64,50 are, reddito dominicale: € 5,33, reddito agrario: € 2,00

Derivante da: atto del 09/09/1995 pubblico Ufficiale Ghisalberti Rep 41282 - Rgistrazione n732 registrata in data 25/09/1995 compravendita - Voltura n 8667.1/1995 Pratica n. 453890 in atti dal 219/12/2001

Confini: da Nord: mapp 3759, mapp 2662, mapp 2225 (proprietà OMISSIS), mapp 2748

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - Sez. Poscante, foglio 1, particella 298, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 93.70 are, reddito dominicale: € 7,74, reddito agrario: € 2,90

Derivante da: Rettifica di Intestazione all'attualità del 09/09/1995, pubblico Ufficiale Ghisalberti Rep 41283 - Istanza CC 10677359 compravendita - Voltura n 10178.1/2012 Pratica n. BG0109322 in atti dal 20/04/2012

Confini: da nord: mapp 2205 e 2875 (proprietà OMISSIS), mapp 2477, mapp 2322 e 115 (proprietà OMISSIS). mapp 2662

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno- Sez. Poscante, foglio 1, particella 2205, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 61.60, reddito dominicale: € 5,09, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: Rettifica di Intestazione all'attualità del 09/09/1995, pubblico Ufficiale Ghisalberti Rep 41283 - Istanza CC 10677359 compravendita - Voltura n 10178.1/2012 Pratica n. BG0109322 in atti dal 20/04/2012

Confini: mapp 758 (proprietà OMISSIS), mapp 2875 e 298 (proprietà OMISSIS), mapp 2662

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - sez. Poscante, foglio 1, particella 2218, qua-

lità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale ha 01.08.50, reddito dominicale: € 8,97, reddito agrario: € 3,36

Derivante da: atto del 09/08/1996 pubblico Ufficiale Ghisalberti Rep 44615 - Volume 1 n. 869 registrato in data 21/08/1996- Voltura n 8495.1/1996 Pratica n. 344786 in atti dal 27/10/2001

Confini: da nord mapp 2219, mapp 2209 e 20043, mapp 2799 (proprietà OMISSIS), mapp 2475 (mapp OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - Sez Poscante , foglio 1, particella 2475, qualità bosco ceduo, superficie catastale ha 01.59.50, reddito dominicale: € 13,18, reddito agrario: € 4,94

Derivante da: atto del 09/08/1996 pubblico Ufficiale Ghisalberti Rep 44615 - Volume 1 n. 869 registrato in data 21/08/1996- Voltura n 8495.1/1996 Pratica n. 344786 in atti dal 27/10/2001

Confini: da nord: mapp 2476, mapp 2218 (proprietà OMISSIS), mapp 2493, mapp 2474 (proprietà OMISSIS, mapp 2663 e 2217

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Zogno - Sez. Poscante, foglio 1, particella 2058, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie catastale 33.10 are, reddito dominicale: € 2,74, reddito agrario: € 1,03

Derivante da: Atto del 16/12/1996 Pubblico Uff Notaio Ghisalberti - Zogno, Rep 45686, registrazione n 46 in data 07/01/1997 - VENDITA DI TERRENO Voltura n 658.1/1997 - Pratica n 270271 in atti dal 26/08/2002

Confini: mapp 2216 e2750, Mapp 2793, Mapp 2464 (proprietà OMISSIS)

Identificativo corpo: A rudere.

Deposito [D] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS), foglio 7, particella 5729, indirizzo località Vallarsa, piano t 1, comune Zogno - Sez. Poscante, categoria C/6, classe 1, consistenza 93 mq, superficie 86 mq, rendita € 177,71

Derivante da: voltura d'ufficio del 07/07/200 - Agg. Intestazione - Voltura n 16844.1/2019 - Pratica n BG0129956 in atti dal 25/11/2019

Confini: da nord mapp 115, 2322, 113 e 2225 (tutti proprietà OMISSIS)

Note: il fabbricato insiste sil mapp 114

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Poscante è una frazione del comune bergamasco di Zogno posta in altura rispetto al centro abitato.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: agricola con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: sentieri montani, grotte delle Meraviglie.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

terreni di montagna raggiungibili tramite camminata di circa 2 ore: partendo da Somendenna, si procede per un sentiero inizialmente tracciato, ma che dopo circa una ventina di minuti, inizia ad essere non più così visibile e ben tracciato, coperto da rovi e non facilmente individuabile. L'orografia è tipicamente montana, con tessitura prevalentemente a bosco ceduo. L'accessibilità è molto difficoltosa per l'assenza di un sentiero tracciato, pertanto bisogna addentrarsi nel bosco. Vi è una fitta presenza di sottobosco
I terreni sono di forma non regolare, privi di cura

Superficie complessiva di circa mq **158.190,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia montana
Tessitura prevalente bosco ceduo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Senza indicazioni, l'individuazione dei lotti e il raggiungimento degli stessi risulta molto difficoltoso





Descrizione: **Deposito [D]** di cui al corpo **A rudere**

il bene in oggetto è crollato in quasi tutta la sua totalità. La struttura è in pietra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è agibile





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A terreni.
agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante**

**Identificativo corpo: A rudere.
Deposito [D] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A terreni.
agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	n.24 del 3/11/2011 e successiva Variante approvata in data 08/04/2014 con delibera n. 3
Zona omogenea:	ambiti del paesaggio agrario montano
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 62 – L’Ambito del paesaggio agrario montano (AM): Negli ambiti del paesaggio agrario montano sono compresi tutti gli spazi aperti coperti da prati, pascoli, boschi e aree paraturali che, unitamente agli Ambiti delle aree di elevata naturalità e all’Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Canto Alto e del Canto Basso, costituiscono il paesaggio non antropizzato e debolmente antropizzato che il PGT ed in particolare il Piano delle regole, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano, sottopone a particolare tutela e valorizzazione. Nell’Ambito del paesaggio agrario montano si distinguono due diversi sottoambiti contraddistinti da appositi segni grafici sulle tavole in scala 1/2000: - le aree agricole, i prati e pascoli (art. 63) - i boschi esistenti e le aree a vocazione forestale e le aree paraturali dominate dalle rocce e dai magreti di monte.(art. 64)</p> <p>Art. 65 – Ambito delle aree di elevata naturalità (EA) Nelle aree individuate sulla tavola n. 2 del Piano delle Regole e classificate come di Elevata Naturalità ai sensi dell’articolo 17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sono consentiti i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e delle peculiarità storico-architettoniche ; b) Utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio ivi compresa la realizzazione delle strutture aziendali e delle abitazioni dell’imprenditore agricolo nei limiti e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 63 e 64; c) Eventuali nuove strade esclusivamente connesse all’uso agro-silvo-pastorale nei limiti determinati dal P.I.F. e dal Regolamento Vasp, strade di carreggiata non superiore a m. 3,50, interdette al transito veicolare ad esclusione dei mezzi di sicurezza e dei soggetti titolati; d) Opere di difesa dall’inquinamento, piccole derivazioni d’acqua garantendo il deflusso minimo vitale secondo i criteri della DGR 2121 del 15/03/2006; e) Opere di bonifica montana e di difesa idraulica e per la protezione dagli incendi e di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali; f) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti e delle infrastrutture quali sentieri, mulattiere e carrarecce esistenti; Gli interventi dovranno essere improntati alla tutela e valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio adottando i criteri di progettazione ed esecuzione elencati all’art. 17.9 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale. Sono in ogni caso vietati: · La realizzazione delle autorimesse sia interrate che fuori terra · La realizzazione di discariche e di attività estrattive a cielo libero nonché di nuove strade aperte al traffico veicolare pubblico. In ogni caso, qualora questi interventi siano previsti da atti di programmazione regionale sovraordinata si dovrà procedere in via preliminare alla effettuazione delle procedure di V.I.A.</p>

Identificativo corpo: A rudere.**Deposito [D] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.24 del 3/11/2011 e successiva Variante approvata in data 08/04/2014 con delibera n. 3
Zona omogenea:	ambiti del paesaggio agrario montano
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 62 – L’Ambito del paesaggio agrario montano (AM): Negli ambiti del paesaggio agrario montano sono compresi tutti gli spazi aperti coperti da prati, pascoli, boschi e aree paraturali che, unitamente agli Ambiti delle aree di elevata naturalità e all’Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Canto Alto e del Canto Basso, costituiscono il paesaggio non antropizzato e debolmente antropizzato che il PGT ed in particolare il Piano delle regole, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano, sottopone a particolare</p>

	<p>tutela e valorizzazione. Nell'Ambito del paesaggio agrario montano si distinguono due diversi sottoambiti contraddistinti da appositi segni grafici sulle tavole in scala 1/2000: - le aree agricole, i prati e pascoli (art. 63) - i boschi esistenti e le aree a vocazione forestale e le aree paraturali dominate dalle rocce e dai magreti di monte.(art. 64) Art. 65 – Ambito delle aree di elevata naturalità (EA) Nelle aree individuate sulla tavola n. 2 del Piano delle Regole e classificate come di Elevata Naturalità ai sensi dell'articolo 17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sono consentiti i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e delle peculiarità storico-architettoniche ; b) Utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio ivi compresa la realizzazione delle strutture aziendali e delle abitazioni dell'imprenditore agricolo nei limiti e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 63 e 64; c) Eventuali nuove strade esclusivamente connesse all'uso agro-silvo-pastorale nei limiti determinati dal P.I.F. e dal Regolamento Vasp, strade di carreggiata non superiore a m. 3,50, interdette al transito veicolare ad esclusione dei mezzi di sicurezza e dei soggetti titolati; d) Opere di difesa dall'inquinamento, piccole derivazioni d'acqua garantendo il deflusso minimo vitale secondo i criteri della DGR 2121 del 15/03/2006; e) Opere di bonifica montana e di difesa idraulica e per la protezione dagli incendi e di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali; f) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti e delle infrastrutture quali sentieri, mulattiere e carrarecce esistenti; Gli interventi dovranno essere improntati alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio adottando i criteri di progettazione ed esecuzione elencati all'art. 17.9 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale. Sono in ogni caso vietati: · La realizzazione delle autorimesse sia interrate che fuori terra · La realizzazione di discariche e di attività estrattive a cielo libero nonché di nuove strade aperte al traffico veicolare pubblico. In ogni caso, qualora questi interventi siano previsti da atti di programmazione regionale sovraordinata si dovrà procedere in via preliminare alla effettuazione delle procedure di V.I.A.</p>
--	--

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A terreni.
agricolo sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante

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

Identificativo corpo: A rudere.
Deposito [D] sito in Zogno (BG) CAP: 24019 frazione: Poscante

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto ad oggi l'immobile versa in condizioni tali da poter essere definito rudere diroccato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS Gianpaolo quota 1/2 per i mapp 113-114-115-2224-2225-2322-2464-2474-2799 -5729

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; tra-

scritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da Gherardi Guglielmo Ippolito per 1/2 di proprietà e da OMISSIS per 1/2 di proprietà, le particelle 758-2852-2874-2875-3627

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/1 di proprietà, le particelle 298-2205. Viene citato un vincolo urbanistico trascritto il 05-01-1994 al n. 412 RG, comportante limiti di edificabilità

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS la particella 3760

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/2 di proprietà e da OMISSIS per 1/2 di proprietà, le particelle 2218-2475. si costituisce servitù reciproca di transito pedonale, carrale per i mapp 2218 e2475 e per i mappali 2219,2476,2750,2139

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/1 di proprietà, mapp 2058

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A terreni

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS Gianpaolo quota 1/2 per i mapp 113-114-115-2224-2225-2322-2464-2474-2799 -5729

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/2 di proprietà e da OMISSIS per 1/2 di proprietà, le particelle 758-2852-2874-2875-3627

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/1 di proprietà, le particelle 298-2205. Viene citato un vincolo urbanistico trascritto il 05-01-1994 al n. 412 RG, comportante limiti di edificabilità

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/2 di proprietà e da OMISSIS per 1/2 di proprietà, le particelle 2218-2475. si costituisce servitù reciproca di transito pedonale, carrale per i mapp 2218 e2475 e per i mappali 2219,2476,2750,2139

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/1 di proprietà, mapp 2058

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS per 1/1 di proprietà la particella 2058, censuario Poscante. Nell'atto viene menzionato un vincolo di inedificabilità costituito a favore del comune di zogno trascritto il 05/01/1994 AI NN 412/342

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A rudere

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 390.385,72; Note: contro OMISSIS e OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235.000,00; Importo capitale: € 229.275,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 146.043,41; Note: contro OMISSIS e OMISSIS. Tale decreto ingiuntivo è fondato sul residuo credito del mutuo chirografario n. 1011332 concesso in data 01.04.2014 a OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A terreni

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235.000,00; Importo capitale: € 229.275,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: €

390.385,72; Note: contro OMISSIS e OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235.000,00; Importo capitale: € 229.275,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 146.043,41; Note: contro OMISSIS e OMISSIS. Tale decreto ingiuntivo è fondato sul residuo credito del mutuo chirografario n. 1011332 concesso in data 01.04.2014 a OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A rudere

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 terreni
agricolo sito in ,

Identificativo corpo: A rudere
Deposito [D] sito in ,

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A terreni
sito in Zogno (BG),

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 insolte 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 specificato

Identificativo corpo: A rudere

Deposito [D] sito in Zogno (BG),

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 insolte 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 specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per terreni simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, se facilmente raggiungibile, la pendenza, l'esposizione. la superficie di riferimento presa è quella indicata nelle visure catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
bosco ceduo (mapp 113)	sup reale lorda	6.760,00	1,00	6.760,00
prato (mapp 114)	sup reale lorda	5.140,00	1,00	5.140,00
bosco ceduo (mapp 115)	sup reale lorda	4.760,00	1,00	4.760,00
bosco ceduo (mapp 2224)	sup reale lorda	6.300,00	1,00	6.300,00
bosco ceduo (mapp 2225)	sup reale lorda	26.840,00	1,00	26.840,00
pascolo (mapp 2322)	sup reale lorda	2.960,00	1,00	2.960,00
bosco ceduo (mapp 2464)	sup reale lorda	7.500,00	1,00	7.500,00
bosco ceduo (mapp 2474)	sup reale lorda	7.720,00	1,00	7.720,00
bosco ceduo (mapp 2799)	sup reale lorda	4.700,00	1,00	4.700,00
bosco ceduo (mapp 758)	sup reale lorda	4.760,00	1,00	4.760,00
bosco ceduo (mapp 2852)	sup reale lorda	4.760,00	1,00	4.760,00
bosco ceduo (mapp 2874)	sup reale lorda	7.000,00	1,00	7.000,00
bosco ceduo (mapp 2875)	sup reale lorda	6.300,00	1,00	6.300,00
bosco ceduo (mapp 3627)	sup reale lorda	10.600,00	1,00	10.600,00
bosco ceduo (mapp 3760)	sup reale lorda	6.450,00	1,00	6.450,00
bosco ceduo (mapp 298)	sup reale lorda	9.370,00	1,00	9.370,00
bosco ceduo (mapp 2205)	sup reale lorda	6.160,00	1,00	6.160,00
bosco ceduo (mapp 2218)	sup reale lorda	10.850,00	1,00	10.850,00
bosco ceduo (mapp 2475)	sup reale lorda	15.950,00	1,00	15.950,00
bosco ceduo	sup reale lorda	3.310,00	1,00	3.310,00

(mapp 2058)			
		158.190,00	158.190,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: zogno località Poscante

Tipologia: terreni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 0,2€/mq

Valore di mercato max (€/mq): 3,0 €/mq

Identificativo corpo: A rudere

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ai fini della vendita si è ritenuto accorpare i diversi mappali nel lotto, tenuto conto della loro ubicazione, accessibilità e soprattutto che gli stessi risultano tra loro confinanti e quindi costituenti di fatto un'area omogenea.

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A terreni
agricolo sito in Zogno (BG),
Libero**

**Identificativo corpo: A rudere
Deposito [D] sito in Zogno (BG),
Libero**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zogno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie operanti in loco, che trattano terreni agricoli;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i prezzi medi variano molto a seconda se il terreno è più o meno raggiungibile .

Per terreni destinati a bosco ceduo, l'andamento medio prevede un valore di 0.20 €/mq , e di 3,00€/mq per le aree a destinazione prato ;

Altre fonti di informazione: Commissione provinciale espropri, tabella V.A.M.(valori agricoli medi dei terreni) della provincia di Bergamo riferiti all'anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

A terreni. agricolo Zogno (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.276,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo (mapp 113)	6.760,00	€ 0,40	€ 2.704,00
prato (mapp 114)	5.140,00	€ 2,00	€ 10.280,00
bosco ceduo (mapp 115)	4.760,00	€ 0,40	€ 1.904,00
bosco ceduo (mapp 2224)	6.300,00	€ 0,40	€ 2.520,00
bosco ceduo (mapp 2225)	26.840,00	€ 0,40	€ 10.736,00
pascolo (mapp 2322)	2.960,00	€ 1,00	€ 2.960,00
bosco ceduo (mapp 2464)	7.500,00	€ 0,40	€ 3.000,00
bosco ceduo (mapp 2474)	7.720,00	€ 0,40	€ 3.088,00
bosco ceduo (mapp 2799)	4.700,00	€ 0,40	€ 1.880,00
bosco ceduo (mapp 758)	4.760,00	€ 0,40	€ 1.904,00
bosco ceduo (mapp 2852)	4.760,00	€ 0,40	€ 1.904,00
bosco ceduo (mapp 2874)	7.000,00	€ 0,40	€ 2.800,00
bosco ceduo (mapp 2875)	6.300,00	€ 0,40	€ 2.520,00
bosco ceduo (mapp 3627)	10.600,00	€ 0,40	€ 4.240,00
bosco ceduo (mapp 3760)	6.450,00	€ 0,40	€ 2.580,00
bosco ceduo (mapp 298)	9.370,00	€ 0,40	€ 3.748,00
bosco ceduo (mapp 2205)	6.160,00	€ 0,40	€ 2.464,00
bosco ceduo (mapp 2218)	10.850,00	€ 0,40	€ 4.340,00
bosco ceduo (mapp 2475)	15.950,00	€ 0,40	€ 6.380,00
bosco ceduo (mapp 2058)	3.310,00	€ 0,40	€ 1.324,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.276,00
Valore corpo			€ 73.276,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.276,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.276,00

A rudere. Deposito [D] Zogno (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 2.000,00
Valore corpo	€ 2.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A terreni	agricolo	158.190,00	€ 73.276,00	€ 73.276,00
A rudere	Deposito [D]	0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.763,80

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 71.512,20

Valore diritto e quota € 71.512,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **71.512,20**

Beni in **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Sottochiesa**

Lotto: 003 - terreni**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A terreni.

sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Sottochiesa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Taleggio, foglio 9, particella 305, qualità bosco ce-

duo, classe 02, superficie catastale 29.70 are, reddito dominicale: € 1.53, reddito agrario: € 0.92
Derivante da: Atto del 28/04/1997 Pubblico Ufficiale: Fieconi Alessandro , sede Bg Rep 99248 - Volturan 4545.1/1997 in atti dal 16/02/2000
Confini: mapp 5030, mapp 5124 (proprietà OMISSIS), mapp 5123, mapp 5126 (proprietà OMISSIS), mapp 5125 (proprietà OMISSIS), mapp 5132 (proprietà OMISSIS), mapp 838, strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Taleggio, foglio 9, particella 5124, qualità prato, classe 01, superficie catastale 01,00 are, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.15
Derivante da: Atto del 28/04/1997 Pubblico Ufficiale: Fieconi Alessandro , sede Bg Rep 99248 - Volturan 4545.1/1997 in atti dal 16/02/2000

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Taleggio, foglio 9, particella 5125, qualità prato, classe 01, superficie catastale 01,80, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.28
Derivante da: Atto del 28/04/1997 Pubblico Ufficiale: Fieconi Alessandro , sede Bg Rep 99248 - Voltura n 4545.1/1997 in atti dal 16/02/2000
Confini: mapp 5126 (proprietà OMISSIS), mapp 5123, mapp 4111, mapp 5132 (proprietà OMISSIS), mapp 305 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Taleggio, foglio 9, particella 5129, qualità bosco ceduo, classe 01, superficie catastale 00,14, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01
Derivante da: Atto del 28/04/1997 Pubblico Ufficiale: Fieconi Alessandro , sede Bg Rep 99248 - Volturan 4545.1/1997 in atti dal 16/02/2000
Confini: mapp 5127, strada, 5132 (proprietà OMISSIS), mapp 5128

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Taleggio, foglio 9, particella 5132, qualità prato, classe 01, superficie catastale 28,12 are, reddito dominicale: € 5.81, reddito agrario: € 4.36
Derivante da: Atto del 28/04/1997 Pubblico Ufficiale: Fieconi Alessandro , sede Bg Rep 99248 - Volturan 4545.1/1997 in atti dal 16/02/2000
Confini: mapp 5128, mapp 5129 (proprietà OMISSIS), strada, mapp 4300 e 837, mapp 305 e 5125 (proprietà OMISSIS)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) , sezione censuaria Taleggio, foglio 9, particella 465, qualità prato, classe 04, superficie catastale 17,75 are, reddito dominicale: € 1.38, reddito agrario: € 1.38
Derivante da: Atto del 07/02/2001 pubblico Ufficiale Fieconi Alessandro sede Bg, Rep 111152 - Compravendita - Pratica n 81985 in atti dal 21/03/2001
Confini: altre proprietà: mapp 467, mapp 6951, strada, mapp 7957

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Taleggio è un comune italiano sparso di 519 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia che si compone dall'unione di quattro nuclei abitativi. E' situato al termine della Val Taleggio, a circa 37 chilometri a nord dal capoluogo orobico. I terreni oggetto di esproprio sono individuati nella frazione di Sottochiesa.

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: sentieri montani, orrido della Val Taleggio.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A terreni**

I terreni in oggetto si trovano prevalentemente in prossimità del centro della frazione di Sottochiesa, tra il fondo valle e la strada statale di accesso al Comune, ad eccezione di un terreno che si trova poco distante e accessibile sempre dalla strada. I terreni sono i classici terreni di alta montagna, per lo più incolti, con forma irregolare. I terreni sono affittati alla società OMISSIS (riconducibile alla famiglia dell'esecutato): sui mapp 5132 e mapp 465) sono visibili dei depositi di GPL. L'accesso ai terreni in prossimità della strada, avviene da un sentierino tracciato e ben visibile. I terreni più a fondo valle sono più difficilmente raggiungibili e prevalentemente boscati.

Superficie complessiva di circa mq **7.851,00**
il terreno risulta di forma irregolari ed orografia tipicamente montana
Tessitura prevalente prato
Sistemazioni agrarie no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I beni risultano essere in buone condizioni, soprattutto in prossimità dei depositi di GPL che sono stati recintati e messi in sicurezza.





mapp 5132



mapp 5132



mapp 5132



mapp 465

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A terreni.
sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Sottochiesa

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A terreni.
sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Sottochiesa

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n 3 del 25/01/2013
Zona omogenea:	Sistema Ambiente/ sistema dei servizi
Norme tecniche di attuazione:	art. 34 Il Piano delle regole individua le aree di elevato valore paesistico e/o percettivo nelle quali prevale la salvaguardia degli elementi paesaggistico-ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, e pertanto, ai sensi dell'art. 10bis della LR 12/05, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura. E' prevista però la possibilità d'interventi a fini colturali il cui scopo è quello di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione, assicurando così il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica,. Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono perseguire i seguenti obiettivi generali: recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi; recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo; favorire tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio e alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali; promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente. In tutti gli ambiti di cui in precedenza, fatte salve eventuali normative più restrittive relative alle singole zone, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale: • qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di ma-

	teriale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicol-turale; • gli interventi forestali dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni normative e, qualora vigenti, delle Norme di gestione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF); • le mulattiere e i percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto. Sono possibili adeguamenti legati alle nuove esigenze, è fatto comunque divieto di ogni alterazione e manomissione senza preventiva autorizzazione. In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente prescritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: produttiva artigianale, terziario direzionale, artigianato di servizio . Sono in ogni caso fatte salve le diverse destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A terreni.

sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Sottochiesa

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: compra da OMISSIS per 1/1 di proprietà i mapp 305-5124-5125-5129-5132

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compra i 15/15 di piena proprietà del mapp n. 465, da: OMISSIS (2/15), OMISSIS (5/15), OMISSIS (2/15), OMISSIS (2/15), OMISSIS (2/15), OMISSIS (2/15).

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 OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: durata 15 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 390.385,72; Note: contro OMISSIS e OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235.000,00; Importo capitale: € 229.275,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS in data 17/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 146.043,41; Note: contro OMISSIS e OMISSIS. Tale decreto ingiuntivo è fondato sul residuo credito del mutuo chirografario n. 1011332 concesso in data 01.04.2014 a OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A 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: A terreni
sito in ,

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 specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per terreni simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, se facilmente raggiungibile, la pendenza, l'esposizione e l'esistenza di contratti di affitto (fonte di reddito) in essere. la superficie di riferimento presa è quella indicata nelle visure catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
bosco ceduo (sub 305)	superf. esterna lorda	2.970,00	1,00	2.970,00
prato (sub 5124)	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
prato (sub 5125)	superf. esterna lorda	180,00	1,00	180,00
bosco ceduo	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00

	da			
prato (sub 5132)	superf. esterna lorda	2.812,00	1,00	2.812,00
prato (sub 465)	superf. esterna lorda	1.775,00	1,00	1.775,00
		7.851,00		7.851,00

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

Ai fini della vendita si è ritenuto accorpare i diversi mappali nel lotto, tenuto conto della loro ubicazione, accessibilità e soprattutto che gli stessi risultano tra loro confinanti e quindi costituenti di fatto un'area omogenea.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/06/2009 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza semestrale
Registrato a Bergamo il 30/06/2009 ai nn.5482

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto d'affitto riporta tutti i mappali del lotto ad eccezione del mapp 465. Il mappale risulta essere comunque occupato da deposito di GPL, pertanto viene considerato non libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Taleggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Bergamo e Taleggio, operanti nel settore edile ma soprattutto nella vendita di terreni agricoli;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A seconda di come sono posizionati e di come sono raggiungibili, i prezzi sono molto variabili.

Essendo i terreni in oggetto, fonte di reddito per i contratti di affitto in essere, si sono considerati i valori massimi di zona;

Altre fonti di informazione: Commissione provinciale espropri, tabella V.A.M.(valori agricoli medi dei terreni) della provincia di Bergamo riferiti all'anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:**A terreni.****Taleggio (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.158,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo (sub 305)	2.970,00	€ 1,75	€ 5.197,50
prato (sub 5124)	100,00	€ 8,00	€ 800,00
prato (sub 5125)	180,00	€ 8,00	€ 1.440,00
bosco ceduo	14,00	€ 1,75	€ 24,50
prato (sub 5132)	2.812,00	€ 8,00	€ 22.496,00
prato (sub 465)	1.775,00	€ 8,00	€ 14.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.158,00
Valore corpo			€ 44.158,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.158,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.158,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A terreni		7.851,00	€ 44.158,00	€ 44.158,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.207,90

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.950,10

Valore diritto e quota € 41.950,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.950,10

Allegati

01_ individuazione dei mappali siti in Taleggio

02_ individuazione dei mappali siti in Zogno

03_ visure catastali

04_ affitto terreni Taleggio

05_ CDU Somendenna

06_ CDU Poscante

07_ CDU Taleggio

08_ Rilievo Mapp 1994

22-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino