

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 423/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti
Codice fiscale: MNTSLD41M06A794S
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 242225
Email: segreteria@architettimontiasociati.it
Pec: osvaldo.monti@archiworldpec.it



Beni in **Pumenengo (BG)**
Località/Frazione **Cascina Cornale**
strada vicinale Siepi Lunghe

INDICE**Lotto: 001 - Appezamento di terreno fg.3 mp.357 (ex 100/a)**

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



Lotto: 002 - Appezamento di terreno fg.3 mpp.95, 97, 98, 99

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2023 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. Osvaldo Monti

Data nomina: 15-02-2023

Cronologia operazioni peritali: 01.03.23 - visure catastali telematiche; 01.03.23 - ispezioni ipotecarie telematiche; 08.03.23 - visure telematiche norme Urbanistiche Com.di Pumenengo; 14.03.23 - richiesta CDU al Com.di Pumenengo; 15.03.23 - PEC all'Esecutata per segnalare inizio operazioni in loco in data 03.04.23; 03.04.23 - soprall. in loco per ispezione dei terreni, contraddittorio con l'Esecutata e stesa del Verbale n.1; 07.04.23 - ricerche di mercato anche da prezzari ed OMI; 07.04.23 - esame del Consorzio Irriguo Roggia Donna e calcolo riparto tra i terreni ai mpp.357 e 95; -- - disamina dei documenti scaricati dal Portale e stesa Relazione di Stima; 13.04.23 - stesa Relazione di Stima e Deposito.



Beni in **Pumenengo (BG)**
Località/Frazione **Cascina Cornale**
strada vicinale Siepi Lunghe

Lotto: 001 - Appezamento di terreno fg.3 mp.357 (ex 100/a)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per la piena propr. di 1/3; OMISSIS nata a Calcinante il OMISSIS per la nuda proprietà di 2/3; OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per l'usufrutto di 6/9; , sezione censuaria Pumenengo, foglio 3, particella 357, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 11.515, reddito dominicale: € € 86,25, reddito agrario: € € 95,15

Derivante da: frazionamento originario mp.100 suddiviso in mpp.357 (ex 100/a) e mp.358 (ex 100/b)

Confini: da nord ruotando in senso orario: strada vicinale Siepi Lunghe con al di là il fg.1 mp.293, Roggia, mp.358 (ex 100/b) e strada vicinale Siepi Lunghe

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

conforme.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

contesto prettamente agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Orzinuovi, Palazzolo s/O..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: castello Barbò in Pumenengo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

appezzamento di terreno prettamente agricolo, in catasto con qualità semin.irriguo di classe 2, con leggero declivio da nord verso sud; attualmente è coltivato a frumento e che avrebbe un ottimo substrato. Il terreno gode anche del diritto d'acqua dal Consorzio Irriguo Roggia Donna ed al quale competerebbe con il fg.3 mp.95 -come da riparto annotato sul doc.7- una dotazione irrigua di arr.2h ogni 7 gg.

Superficie complessiva di circa mq **11.515,00**

il terreno risulta di forma pressochè trapezia ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie tradizionali in rotazione

Sistemi irrigui presenti Consorzio Irriguo Roggia Donna

Colture erbacee attualmente a frumento

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appezz. di terreno in esame si presenta in perfetta conduzione da parte dell'affittuale OMISSIS con sede in Pumenengo cascina Barbonino.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: la stima riguarda un normale appezzamento di terreno agricolo.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11 del 26.04.2021
Zona omogenea:	E3
Norme tecniche di attuazione:	art.34 del P.d.R.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale condivisione dell'affittanza in corso con OMISSIS ed ovviamente la ratifica del riparto dotazione idrica come indicata nel doc.7.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe

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

Note: in loco non è individuabile la dividente tra il mp.357 oggetto di procedura con il mp. 358.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/1981 al 19/12/2001. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2001 al 15/10/2009. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/10/2009 al 01/08/2013. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: l'ipoteca giudiziale n.53358/9343 del 28.11.17 quanto il Pignoramento 72857/48041 del 13.12.22 colpiscono sia il fabbricato al mp.281 sub.2 e 6 quanto la quota di 1/3 di piena propr. gravante sui terreni oggetto presente stima.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 52280; Importo capitale: € 47765; Note: colpisce sia il fabbricato al mp.281 sub.2 e 6 quanto i terreni ai mpp.357, 95, 97, 98, 99 oggetto della presente stima.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



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

agricolo sito in Pumenengo (BG), strada vicinale Siepi Lunghe
al riguardo non vi sono annotazioni.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: diritti d'acqua con canoni Consorzio Roggia Donna.

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: diritti d'acqua dal Consorzio Irriguo Roggia Donna (doc.7) che, come riferitomi dall'Esecutata competono 3h ed 1/4 ogni 7 gg che competono al fg.3, mpp.357 e 95

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: potrebbero esservi diritti di prelazione dell'affittuale OMISSIS che risulterebbe tra l'altro affittuale del terreno al mp.358 ed altri Coldiretti contermini.

Avvertenze ulteriori: non segnalate.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si assume a base di calcolo la consistenza del fg.3 mp. 357 di catastali mq 11.515

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	11.515,00	1,00	11.515,00
		11.515,00		11.515,00

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

Sotto l'aspetto di razionalità e lavorazione agricola la ritengo non ulteriormente divisibile l'appezzamento di cui al "1° Lotto, fg.3 mp.357" salvo conguagliarne la quota di 1/3 con altrettanta quota di 1/3 del "Lotto 2, fg.3 mpp.95, 97, 98, 99". PROPOSTA DIVISIONALE: All'Esecutata compete la quota di 1/3 della piena propr. dei 2 Lotti come segue: 1° Lotto: stimato in € 118.143,90 x 1/3 = € 39.381,30 2° Lotto: stimato in € 68.717,70 x 1/3 = € 22.905,90
tot. Lotto 1+2 € 186.861,60 x 1/3 = € 62.287,20 assegnandoLe il Lotto 2 di € 68.717,70 conguaglio dei 2/3 a favore degli altri Comproprietari €+6.430,50



11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2010 per l'importo di euro 3.098,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: contratto man mano registrato di 4 anni in 4 anni e con ultimo contratto rinnovato in data 08/12/2022, scadenza 11/11/2026 e registrato a Treviglio in data 08.12.2022 con prot. 22120811065229347 .

Registrato a Romano di L. il 30/12/2010 ai nn.1435, serie 3

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 10/11/2014

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/07/2026

Data di rilascio: 10/11/2026

Opponibilità ai terzi: ALTRO

risulterebbe che il contratto non sia stato disdetto nei 4 mesi precedenti alla sua scadenza del 10/11/2022 e pertanto -salvo diversa e Superiore decisione del G.E.- il contratto rinnovato in data 08.12.2022 risulterebbe legittimo.

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

stima sintetica riferita al valore di mercato di terreni prettamente agricoli nella zona, anche desunti dai consueti prezziari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pumenengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo e Treviglio;

Ufficio tecnico di Pumenengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni e Commissione Provinciale Espropri prov.di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 10-11,30 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori locali..

12.3 Valutazione corpi:**A. agricolo****Pumenengo (BG), strada vicinale Siepi Lunghe**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.143,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	11.515,00	€ 11,40	€ 131.271,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.271,00
Deprezzamento perchè relativa alla sola quota di 1/3: detrazione del 10.00%			€ -13.127,10
Valore corpo			€ 118.143,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.143,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.381,30



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	11.515,00	€ 118.143,90	€ 39.381,30

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 118.143,90

Valore diritto e quota € 39.381,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **39.381,30**

12.6 Regime fiscale della vendita

privato con applicazione imposte agevolate per i Coldiretti.



Lotto: 002 - Appezamento di terreno fg.3 mpp.95, 97, 98, 99

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per la piena propr. di 1/3; OMISSIS nata a Calcinante il OMISSIS per la nuda proprietà di 2/3; OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per l'usufrutto di 6/9; , sezione censuaria Pumenengo, foglio 3, particella 95, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 6930, reddito dominicale: € € 51.90, reddito agrario: € € 57.26

Confini: da nord ruotando in senso orario: fg.3 mp.317, fosso, strada alla Barbonina e/o Cascina Cornale e mp.94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per la piena propr. di 1/3; OMISSIS nata a Calcinante il OMISSIS per la nuda proprietà di 2/3; OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per l'usufrutto di 6/9; , sezione censuaria Pumenengo, foglio 3, particella 97, qualità bosco ceduo, classe unica, superficie catastale mq 230, reddito dominicale: € € 0.65, reddito agrario: € € 0.07

Confini: piccolo reliquato interposto tra il fosso e la strada vicinale via Siepi Lunghe

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per la piena propr. di 1/3; OMISSIS nata a Calcinante il OMISSIS per la nuda proprietà di 2/3; OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per l'usufrutto di 6/9; , sezione censuaria Pumenengo, foglio 3, particella 98, qualità bosco ceduo, classe unica, superficie catastale mq 18, reddito dominicale: € € 0.05, reddito agrario: € € 0.01

Confini: piccolo reliquato interposto tra il fosso e la strada vicinale via Siepi Lunghe

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per la piena propr. di 1/3; OMISSIS nata a Calcinante il OMISSIS per la nuda proprietà di 2/3; OMISSIS nata a Pumenengo il OMISSIS per l'usufrutto di 6/9; , sezione censuaria Pumenengo, foglio 3, particella 99, qualità bosco ceduo, classe unica, superficie catastale mq 160, reddito dominicale: € € 0.45, reddito agrario: € € 0.05

Confini: piccolo reliquato interposto tra il fosso e la strada Barbonina / Cornale

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

conforme.



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

contesto prettamente agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orzinuovi, Palazzolo s/O..
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: castello Barbò in Pumenengo.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

appezzamento di terreno prettamente agricolo, in catasto con qualità semin.irriguo di classe 2, con leggero declivio da nord verso sud; attualmente è tenuto a prato e che avrebbe un ottimo substrato. Il terreno gode anche del diritto d'acqua dal Consorzio Irriguo Roggia Donna ed al quale competerebbe con il mp.357 -come da riparto annotato sul doc.7- una dotazione irrigua di arr.2h ogni 7 gg.

Superficie complessiva di circa mq **7.338,00**
 il terreno risulta di forma triangolare con il lato maggiore a nord ed orografia pianeggiante
 Sistemazioni agrarie tradizionali in rotazione
 Sistemi irrigui presenti Consorzio Irriguo Roggia Donna
 Colture erbacee attualmente a prato

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: l'appezz. di terreno in esame si presenta in perfetta conduzione da parte dell'affittuale OMISSIS con sede in Pumenengo cascina Barbonino.
 Siccome l'appezzamento ha forma triangolare ne emerge una difficoltà nelle arature e che ne lasciano ai lati delle tare perchè non coltivabili.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: la stima riguarda un normale appezzamento di terreno agricolo.



3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11 del 26.04.2021
Zona omogenea:	E3
Norme tecniche di attuazione:	art.34 del P.d.R.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale condivisione dell'affittanza in corso con OMISSIS ed ovviamente la ratifica del riparto dotazione idrica come indicata nel doc.7.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****agricolo sito in frazione: Cascina Cornale, strada vicinale Siepi Lunghe**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/1981 al 19/12/2001. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2001 al 15/10/2009. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/10/2009 al 01/08/2013. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: l'ipoteca giudiziale n.53358/9343 del 28.11.17 quanto il Pignoramento 72857/48041 del 13.12.22 colpiscono sia il fabbricato al mp.281 sub.2 e 6 quanto la quota di 1/3 di piena propr. gravante sui terreni oggetto presente stima.



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

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 52280; Importo capitale: € 47765; Note: colpisce sia il fabbricato al mp.281 sub.2 e 6 quanto i terreni ai mpp.357, 95, 97, 98, 99 oggetto della presente stima.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

agricolo sito in Pumenengo (BG), strada vicinale Siepi Lunghe
al riguardo non vi sono annotazioni.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: diritti d'acqua con canoni Consorzio Roggia Donna.

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: diritti d'acqua dal Consorzio Irriguo Roggia Donna (doc.7) che, come riferitomi dall'Esecutata competono 3h ed 1/4 ogni 7 gg che competono al fg.3, mpp.357 e 95

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: potrebbero esservi diritti di prelazione dell'affittuale OMISSIS che risulterebbe tra l'altro affittuale del terreno al mp.358 ed altri Coldiretti contermini.

Avvertenze ulteriori: non segnalate.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si assume a base di calcolo la consistenza del fg.3 mp.95 di catastali mq 6.930. LE Particella al fg. 3 mpp.97, 98, 99 non sono altro che piccolo reliquati interposti tra fossi e strada, censiti come boschi e come tali di modesto valore.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno - fg.3 mp.95	sup reale lorda	6.930,00	1,00	6.930,00



terreno - fg.3 mp.97	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00
terreno - fg.3 mp.98	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
terreno - fg.3 mp.99	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
		7.338,00		7.338,00

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

Sotto l'aspetto di razionalità e lavorazione agricola ritengo non ulteriormente divisibile l'appezzamento di cui al "2° Lotto, fg.3 mp.95,97,98,99" salvo conguagliarne la quota di 1/3 con la quota di 1/3 del "Lotto 1, fg.3 mp.357".
 PROPOSTA DIVISIONALE: All'Esecutata compete la quota di 1/3 della piena propr. dei 2 Lotti come segue: 1° Lotto: stimato in € 118.143,90 x 1/3 = € 39.381,30 2° Lotto: stimato in € 68.717,70 x 1/3 = € 22.905,90 tot. Lotto 1+2 € 186.861,60 x 1/3 = € 62.287,20 assegnandoLe il Lotto 2 di € 68.717,70 conguaglio €+6.430,50
 dei 2/3 a favore degli altri Comproprietari

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2010 per l'importo di euro 3.098,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: contratto man mano registrato di 4 anni in 4 anni e con ultimo contratto rinnovato in data 08/12/2022, scadenza 11/11/2026 e registrato a Treviglio in data 08.12.2022 con prot. 22120811065229347 .

Registrato a Romano di L. il 30/12/2010 ai nn.1435, serie 3

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 10/11/2014

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/07/2026

Data di rilascio: 10/11/2026

Opponibilità ai terzi: ALTRO

risulterebbe che il contratto non sia stato disdetto nei 4 mesi precedenti alla sua scadenza del 10/11/2022 e pertanto -salvo diversa e Superiore decisione del G.E.- il contratto rinnovato in data 08.12.2022 risulterebbe legittimo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

stima sintetica riferita al valore di mercato di terreni prettamente agricoli nella zona, anche desunti dai consueti prezzari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pumenengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo e Treviglio;



Ufficio tecnico di Pumenengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni e Commissione Provinciale Espropri prov.di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 10-11,30 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori locali..

12.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Pumenengo (BG), strada vicinale Siepi Lunghe

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.717,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno - fg.3 mp.95	6.930,00	€ 10,90	€ 75.537,00
terreno - fg.3 mp.97	230,00	€ 2,00	€ 460,00
terreno - fg.3 mp.98	18,00	€ 2,00	€ 36,00
terreno - fg.3 mp.99	160,00	€ 2,00	€ 320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.353,00
Deprezzamento perchè relativa alla sola quota di 1/3: detrazione del 10.00%			€ -7.635,30
Valore corpo			€ 68.717,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.717,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.905,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	7.338,00	€ 68.717,70	€ 22.905,90

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 68.717,70

Valore diritto e quota € 22.905,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.905,90

12.6 Regime fiscale della vendita

privato con applicazione imposte agevolate per i Coldiretti.



Allegati

doc.1 - verbale soprall.03.04.2023;

doc.2 - n.7 scatti fotografici del soprall.03.04.2023;

doc.3 - visure catastali con individuazione dei beni pignorati, poi suddivisi in Lotto 1 e Lotto 2;

doc.4 - stralcio NTA del Piano delle Regole con cartografia ed artt.29...34 NTA;

doc.5 - CDU 15.03.2023 (su istanza 14.03.23 dello scrivente), ricevuto dal Comune con PEC 03.04.2023 relativo ai fg.3, mpp. 95, 97,98, 99, 357;

doc.6 - ispezioni ipotecarie al nome di OMISSIS nonchè per fg.3, mpp. 95, 97, 98, 99, 357;

doc.7 - attestato Federazione Bassa Pianura B.sca / Ramo Roggia Donna / Consorzio Irriguo attestante il canone di € 389, 78 pagato in data 28.06.2022 riguardante i diritti di erogazione acqua per l'anno 2022 di ore 3 e un quarto con ruota giorni 7

dalla Roggia Donna. A margine il prospetto di riparto diritti d'acqua attribuiti al mp.357 e 95;

doc.8 - Contratto di Affitto del fg.3 mpp.95, 97, 98, 99, 100 stipulato tra i proprietari OMISSIS e OMISSIS con OMISSIS, s.s. in data 11.11.2010 della durata di anni 4 dal 11.11.2010 al 10.11.2014 (controfirmato dalla Coldiretti di Bergamo); contratto reg. a Romano di Lomb. in data 30.12.2010 al n.1435/serie 3. Contratto poi rinnovato di anni 4 in data 08.12.22, scadenza 11.11.26 e registrato all'Agenzia di Treviglio in data 08.12.2022. Documenti questi prodotti dall'Esecutata in occasione del soprall.03.04.23;

doc.9 - ricerche di mercato terreni in Pumenengo tratti da Commissione Provinciale di Bergamo per l'anno 2022 e da Case & Terreni 2022;

13-04-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Osvaldo Monti

