

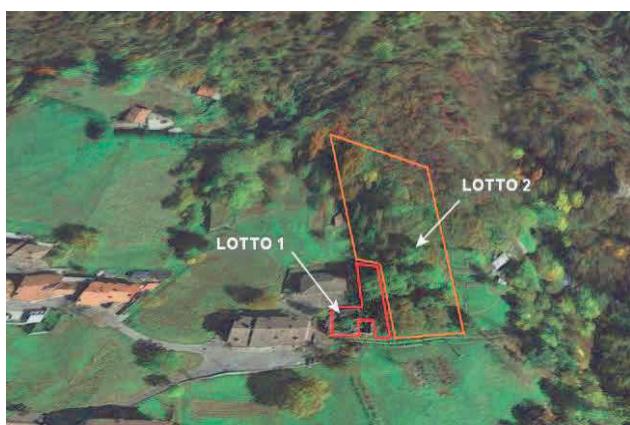
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 414/2022

PROMOSSA DA  
SIRIO NPL SRL

CONTRO  
\* \* \* omissis \* \* \* .

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli  
Codice fiscale: RMPFNC70P07A794S  
Studio in: Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo  
Telefono: 035.0787587  
Fax: 035.0787587  
Email: francescoramp@tiscali.it  
Pec: francesco.rampinelli@archiworldpec.it



Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**  
Località/Frazione **Frazione Santa Croce**  
via Colle, 22

## INDICE

### Lotto: 001 - Rustico collabente

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

**Lotto: 002 - Terreno agricolo prativo/boschivo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	20
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	20
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	21
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo:.....	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	23
Corpo: A - appezzamento di terreno .....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
Regime fiscale della vendita .....	25

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-05-2023 alle 09.30

**Creditore Procedente:** SIRIO NPL SRL

**Legale Creditore Procedente:** Avv. CLAUDIO ANGELO ROSARIO ACAMPORA

**Esecutato:** \* \* \* omissis \* \* \*. (\* \* \* omissis \* \* \*) **Creditore Interventuto:** FINO 2  
SECURITISATION S.R.L.

**Legale Creditore Interventuto:** Avv. Antonluca Toro (FINO 2 SECURITISATION S.R.L.)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Rampinelli

**Data nomina:** 03-10-2022

**Data giuramento:** 14-10-2022

**Data sopralluogo:** 25-01-2023

**Cronologia operazioni peritali:** accesso ai luoghi in data 25-01-2023 accessi ripetuti a Conservatoria Registri Immobiliari accessi ripetuti a Catasto accesso a U.T. Comune di San Pellegrino Terme ottenuta proroga in data 17-01-2023

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**  
Località/Frazione **Frazione Santa Croce**  
via Colle, 22

## Lotto: 001 - Rustico collabente

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale.**

**Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di \* \* \* omissis \* \* \*.- Piena proprietà Cod. Fiscale: \* \* \* omissis \* \* \*

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \* \* \* omissis \* \* \*, sede in GIUSSANO (MI), c.f. \* \* \* omissis \* \* \*, piena proprietà 1/1 fino al 21/07/2016 (\*), foglio 23, particella 614, subalterno 701, indi-rizzo frazione Santa Croce, snc, piano T, comune San Pellegrino Terme, categoria F/2

Derivante da: DEMOLIZIONE PARZIALE del 21/07/2016 Pratica n. BG0092466 in atti dal 25/07/2016.

Confini: a nord: aree cortilizie di proprietà di terzi (mapp.li 288 e 518); a est in parte area cortilizia di proprietà di terzi (mapp. 518) e in parte terreno di proprietà; a sud in parte terreno di proprietà e in parte unità immobiliare di proprietà di terzi (mapp. 294); a ovest in parte unità immobiliare di proprietà di terzi (mapp. 294) e in parte tratto di area cortilizia di proprietà di terzi (mapp. 288).

*Note: (\*) Trattandosi di "bene comune censibile" l'intestatario non compare in visura allo stato attuale, com'è prassi, ma è rintracciabile nello storico, senza che siano intercorse mutazioni della ditta catastale intestataria. Va precisato che al fabbricato collabente era originariamente associata, prima dell'ultima variazione catastale che l'ha portato in F/2, una scheda catastale che ne restituiva la primitiva consistenza. Tale planimetria è stata reperita e allegata in atti. Trattasi di scheda presentata in data 20.11.2001. Precedentemente, l'edificio era classato come A/4, cl. 3, 3,5 vani catastali, una consistenza di 98 mq (105 mq computando pro quota l'area esterna pertinenziale), per una rendita di Euro 108,46.*

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

benché il bene sia univocamente individuato e non vi sia possibilità di fraintendimento, preme evidenziare che i singoli elementi indicati nell'atto di pignoramento corrispondono solo in parte alle attuali risultanze degli atti catastali, laddove il pignoramento descrive il bene come "abitazione di tipo popolare [...] p. T, cat. F/2, v. 3,5", mentre gli atti catastali allo stato attuale descrivono il bene come "bene comune censibile [...] cat. F/2", cioè come unità collabente, priva di intestatario e di consistenza; lo storico, peraltro, classifica il bene come "abitazione di tipo popolare [...] p. T, 1, 2, cat. A/4, cl. 3, v. 3,5, 105 mq (98 mq senza area esterna)". *La mancata corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali è, tuttavia, di tipo meramente formale e non sostanziale.*

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La frazione di Santa Croce, sulla riva orografica sinistra del fiume Brembo, si leva alta sul fondovalle, in una conca solatia circondata da creste e cime di nuda roccia, come se ne vedono di solito ad altitudini ben maggiori; il contesto è paesaggisticamente pregevole. Dista dal capoluogo una dozzina di minuti in auto, percorribili su strada di montagna tutto sommato agevole. La frazione dispone dei servizi essenziali (chiesa

parrocchiale, negozi di vicinato, pubblico esercizio), ma non è raggiunta dal trasporto pubblico. Il sedime dell'edificio rustico, dal lato verso valle, gode di una vista libera su di un contesto naturalistico certamente degno di nota; nel complesso, la zona è infatti ambientalmente apprezzabile. La strada statale ad alto scorrimento che nel fondovalle percorre la Val Brembana mette in rapida connessione San Pellegrino con le principali infrastrutture di trasporto e di commercio.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica tranquilla

**Area urbanistica:** agricola a traffico via a fondo chiuso con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale, scuola elementare, parco pubblico attrezzato, negozi al dettaglio, bar/pizzeria

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Corna Maria, Pizzo Corna.

**Attrazioni storiche:** città termale (liberty) di San Pellegrino e circostanti frazioni di origine medievale.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale (ferma ad Ante 4 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - rustico collabente con terreno pertinenziale**

Già fabbricato rurale ad uso abitativo, disposto su terreno mediamente acclive con due piani fuori terra e sottotetto agibile, allo stato attuale l'edificio si presenta con le sole murature d'ambito corrispondenti al piano terra e parzialmente al primo piano, essendo stato privato della copertura e dei solai intermedi. L'accesso originario dalla strada pubblica avveniva dal lato a valle, attraverso una propaggine del mappale adiacente, di proprietà di terzi; il terreno di pertinenza, su cui si affaccia l'immobile, è comunque adiacente alla pubblica via. L'area scoperta, con invito carrabile, è in lieve pendio ed attualmente è per la maggior parte ricoperta da boscaglia.

Da evidenziare il fatto che in adiacenza all'immobile vi è un piccolo annesso di proprietà di terzi, con accesso indipendente dal lato verso valle, che ovviamente non fa parte del compendio dei beni in vendita.

Superficie complessiva del lotto di circa **500,00** (solo il sedime ca. mq **98**)

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fine XIX sec.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 (originariamente n. 2 più il sottotetto) piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

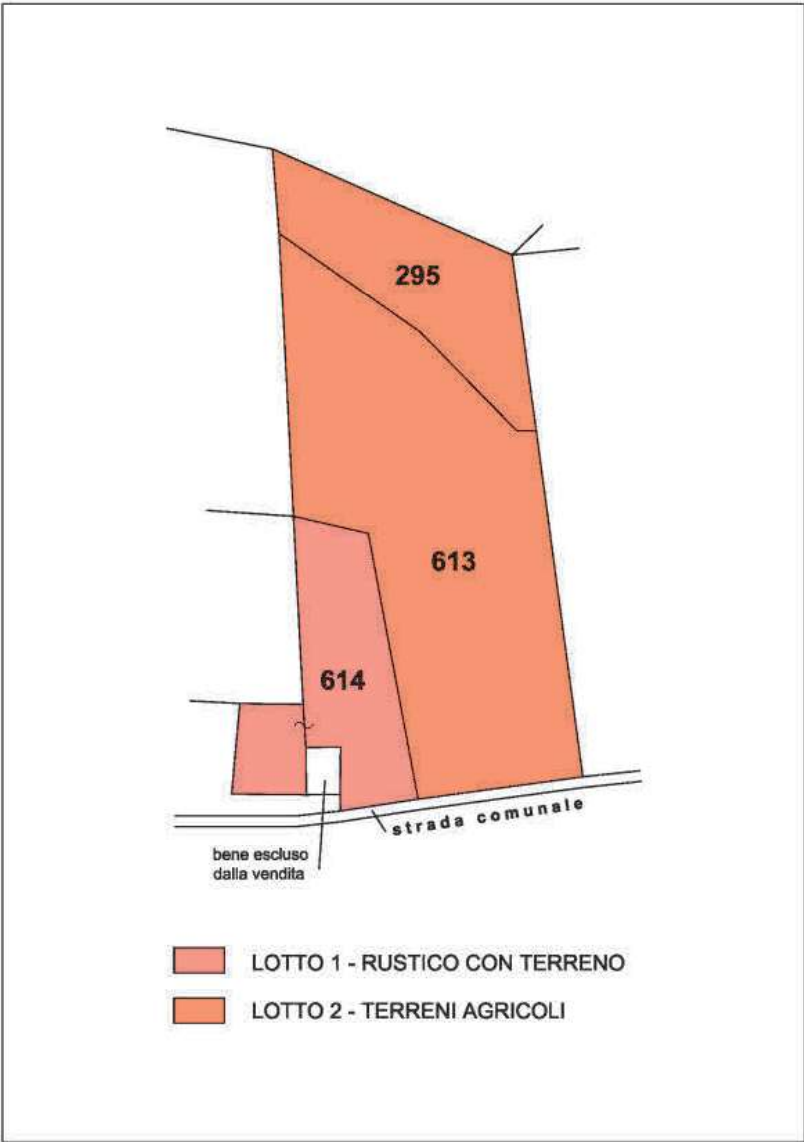
**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è allo stato di rudere. La muratura, ancorché residuale, è in pietra con giunti irregolari di malta e quanto ancora rimane in opera (l'intero piano terra e un metro circa del piano superiore) può essere utilmente preservato. I cantonali sono in pietre squadrate di medie dimensioni, come pure le riquadrature di alcune aperture e del portalino d'ingresso. E' ancora presente il portone in legno e il sovrastante balconcino in pietra con bella balastra in ferro battuto. Alcune finestre conservano le grate. L'interno, o quanto ne rimane, non è stato ispezionato in quanto inaccessibile.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>



LOCALIZZAZIONE



SUDDIVISIONE IN LOTTI





**RUDERI RUSTICO DA VALLE**



**RUDERI RUSTICO DA NORD**



**AREA PERTINENZIALE**



### 3. PRATICHE EDILIZIE

NOTE: L'edificio di cui al mapp. 614 è privo di titolo edilizio perché risalente ad epoca sicuramente antecedente il 1967 (i caratteri della facciata lo datano tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, ma la costruzione potrebbe essere anche più antica). Ne discende pertanto lo stato legittimo. Presso l'archivio di deposito dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pellegrino Terme sono depositate tre diversi procedimenti edilizi (nn. 66, 88 e 149) del 2007, a nome di ██████████ per un intervento di nuova costruzione sul sito in esame (edificio condominiale di n. 6 appartamenti e relativi box) a cui non è mai stata data attuazione. Non hanno pertanto rilevanza sullo stato di fatto, né possono essere riproposti stante la classificazione geologica dell'area, che esclude interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione pesante.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale.**

**Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22**

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale.**

**Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 24 del 21/09/2020 (Variante generale)
Ambito:	Ambiti tessuto urbano consolidato ad alta densità (art. 17 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE (PR) - VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p> <p>Art. 17. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ELEVATA DENSITA' Si tratta di ambiti a prevalente funzione residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate. Destinazioni d'uso principale R; Complementari C.1;C.4;C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq Non ammesse C.2; C.3; C.6; C.7; P. attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; Is; A; Fs.7-8-10; Nel caso di modifica della destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi. Modalità di intervento Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente. Indici urbanistici: - Uf = 0,50 mq/mq - Rc = 50% - H = 9,00 m - Df = 10,00 m - Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme. - Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile. Le richieste tese ad ottenere titolo abilitativo a costruire, depositate prima dell'adozione del PGT e per le quali non si è formalizzato l'atto finale o l'efficacia, mantengono i parametri e le condizioni</p>

	<p>relativi al volume, alla superficie lorda di pavimento, alla permeabilità delle aree scoperte e alla superficie coperta definite nel Piano Regolatore Generale. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV, sono consentiti gli interventi indicati agli articoli 3.1.1 (4Fa, aree interessate da frane attive), 3.1.2 (4Fq, aree interessate da frane quiescenti), 3.2.1 (4FASCIA A, fascia di deflusso della piena), 3.2.2 (4FASCIA B, fascia di esondazione), 3.2.3 (4FASCIA C), 3.3 (4R, norma per l'esercizio delle attività di Polizia idraulica), 3.4.1 (4 CD, pareti rocciose con possibili distacchi di blocchi e 4 CA*, aree poste alla base della parete rocciosa in loc. Rocca), 3.5.1 (4Ca, dolina-area interessata da carsismo profondo), 3.7 (4v)" delle NTA dello Studio Geologico. Sono consentiti interventi di nuova costruzione subordinati all'obbligo di trasferimento della superficie lorda di pavimento esistente in Classe di Fattibilità Geologica IV nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV.</p> <hr/> <p>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (art. 57 della LR 12/2005 e DGR IX/2616/2011) - ALLEGATO 1 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO [N.B. in caso di contraddizione con le previsioni del PR, le presenti norme prevalgono sulle norme del PR (n.d.R)]. Articolo 7 - Classe di fattibilità IV (Fattibilità con gravi limitazioni) Aree nelle quali l'alta pericolosità comporta gravi limitazioni rispetto all'attuazione degli interventi assoggettati alle presenti norme ai sensi dell'Articolo 1. È pertanto esclusa in tali ambiti la ristrutturazione e nuova edificazione come definita dalle lettere d) ed e), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001 (intendendosi con questo anche le strutture accessorie come autorimesse, magazzini, ecc.), se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica. Anche se escluse dalla possibilità di edificazione, tali aree possono comunque essere utilizzate ai fini del computo di indici edificatori. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere previste alle lettere a), b) e c), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001; sono sempre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e, come sancito dalla giurisprudenza, alle norme sui disabili e per il miglioramento dell'efficienza energetica; tali innovazioni possono implicitamente comportare anche interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	9 m
Altro:	SI PRESTI LA MASSIMA ATTENZIONE a quanto riportato dalle norme tecniche riguardanti la componente geologica, che di fatto esclude la possibilità della nuova edificazione nonché della ristrutturazione (compresii, quindi, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con conservazione della sola volumetria).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale.**

**Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene (privato della copertura e dei solai intermedi) è stato legittimamente dichiarato come unità collabente (F/2) e quindi risulta transitoriamente privo di consistenza catastale e di rendita. Al contempo, essendo classato come "*bene comune censibile*", senza peraltro che vi siano associate altre u.i.u. o porzioni di u.i.u., risulta privo di intestatari. La proprietà del bene, evidentemente, oltre che ricavabile per provenienza, è accertabile e *dal sottoscritto direttamente* accertata con ispezione ai Registri immobiliari, *nonché certificata dal notaio estensore della relazione sostitutiva agli atti*. Per quanto riguarda l'ultima planimetria in atti, riferita alla soppressa u.i.u. mapp. n. 614 (che assume l'identificativo n. 614 sub 701), essa corrisponde a quanto ancora sussiste dell'u.i.u. originaria, come verificato con sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Libretto DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Istruzione pratica e variazione DOCFA	€ 500,00
oneri catasto	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 550,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale: per quanto sopra evidenziato non ritengo possibile dichiarare la piena conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** \* \* \* omissis \* \* \*, con se-de in Giuszano, c.f. 02642500967 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di not. Francesco Piccaluga, rogante in Carate Brianza, in data 28/11/1997, ai nn. 39832/31161; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. 39832/31161.

Note: Con atto del not. Francesco Piccaluga, rogante in Carate Brianza, del 21-01-2005, rep. 158854/13967, la " \* \* omissis \* \* \*" ha mutato la denominazione in " \* \* \* omissis \* \* \*".

**Titolare/Proprietario:** \* \* \* omissis \* \* \*. con sede in Giuszano (MB), c.f.

0205572096 dal 13/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di not.

Francesco Piccaluga, rogante in Carate Brianza, in data 13/10/2006, ai nn. 160861/15022; trascritto a Bergamo, in data 20/10/2006, ai nn. 65165/38231.

Note: Riguarda l'intero compendio di beni di cui ai mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo spa contro \* \* \* omissis \* \* \*.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di not. Francesco Piccaluga - Carate Brianza in data 13/10/2006 ai nn. 160862/15022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2006 ai nn. 65166/16168; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 350000; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro \* \* \* omissis \* \* \*L; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza, sez. distaccata di Desio; A rogito di Tribunale di Monza in data 07/10/2011 ai nn. 7; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2012 ai nn. 3246/457; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 47003,07; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa San Paolo spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza; A rogito di Tribunale di Monza in data 09/11/2012 ai nn. 5472; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2012 ai nn. 54647/8419; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 79556,04; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza; A rogito di Tribunale di Monza in data 12/11/2013 ai nn. 7292; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2014 ai nn. 6183/832; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 54129,75; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza spa Banco di Desio e della Brianza spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 20/02/2015 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2015 ai nn. 11095/7827; Grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Monza in data 18/02/2015 ai nn. 3043 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2015 ai nn. 11467/8058; Grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di SIRIO NPL SRL contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 11/07/2022 ai nn. 5914 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2022 ai nn. 47740/31793; Grava sui mappali 295, 613 e 614/701.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - rustico collabente con terreno pertinenziale

**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 - rustico collabente con terreno pertinenziale

**Bene futuro [F] sito in via Colle, 22**

Non risultano gravami.

*Nota: il vincolo annotato di cui alla trascrizione del 28/04/2008, Registro Particolare n. 16540, Registro Generale n. 27644 (v. pag. 21 dell'allegato 3), è un vincolo di pertinenzialità posto sulle autorimesse che avrebbero dovuto essere realizzate sull'area mappali 614 e 613 (a norma dell'art. 9 della legge n. 122/1989 e s.m.i.), cioè su un bene futuro (progetto), che tuttavia non ha trovato attuazione e che per ragioni di sicurezza idrogeologica non potrà mai essere realizzato. Pertanto, tale vincolo non è operante e non riguarda i beni oggetto di procedura.*

**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:** 0.

**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 - rustico collabente con terreno pertinenziale

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari), ancorché infrequenti per la tipologia, computate nella misura del 10%; superficie scoperta computata nella misura del 10%. c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sedime	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
area scoperta di pertinenza (quota concorrente)	sup lorda di pavimento	98,00	0,10	9,80
area scoperta di pertinenza (quota eccedente)	sup lorda di pavimento	304,00	0,02	6,08
		<b>500,00</b>		<b>113,88</b>

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.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 – 2022

Zona: San Pellegrino Terme

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 880

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni compresi nel presente lotto, per caratteristiche proprie e per ragioni di accessibilità, non sono ulteriormente divisibili; la suddivisione in due lotti dell'intero compendio, peraltro, già tende a conseguire le migliori possibilità di una rapida e vantaggiosa collocazione sul mercato.



**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Il fabbricato si presenta come area di cantiere con ponteggio su due lati e rete di delimitazione, priva di segni di attività edilizia e di relative indicazioni. Il terreno di pertinenza è accessibile e privo di delimitazioni.

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

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione semiperiferica, la favorevole situazione ambientale) e fattori intrinseci (quali lo stato a rudere dell'immobile, l'ampiezza del sedime, l'esposizione, l'accesso).

Stante la condizione attuale del fabbricato e le sole possibilità di intervento ammesse dagli strumenti urbanistici (manutenzione e restauro), è stata valutata prudenzialmente la sola oggettiva e riscontrabile ampiezza del sedime, applicando valori parametrici che tengono in considerazione l'entità degli interventi necessari per ripristinare l'utilizzabilità del fabbricato.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per abitazioni economiche in normale stato di manutenzione, tra i 690 e gli 880 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume 1/3 del valore medio, in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, pari a 259 Euro/mq).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 200 e i 300 Euro al metro quadro per gli immobili da ristrutturare, senza distinguere tra le tipologie e la posizione specifica (si assume il valore minimo, pari a 200 Euro/mq: immobile in zona panoramica, tranquilla, ma allo stato di rudere).

Il bollettino FIMAA restituisce valori ordinari medi tra i 400 e i 600 Euro al metro quadro per gli appartamenti da ristrutturare (volumetria), in posizione periferica (si assume il valore minimo, pari a 400 Euro/mq, per adeguare la tipologia: intero immobile ma allo stato di rudere).

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 286 al metro quadro, valore parametrico assunto per il fabbricato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di San Pellegrino Terme (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022;  
Listino prezzi immobili F.i.m.a.a., Bergamo 2021  
OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione secondo semestre 2022;  
[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (Tecnoborsa);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 785 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info) (rilevazione statistica annunci immobiliari);  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (collazione annunci immobiliari);  
[www.cercacasa.it](http://www.cercacasa.it) (annunci FIAIP);  
[www.formaps.it](http://www.formaps.it) (Stimatrix).

**12.3 Valutazione corpi:****A - rustico collabente con terreno pertinenziale. Bene futuro [F]****San Pellegrino Terme (BG), via Colle, 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.569,68.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sedime del fabbricato	98,00	€ 286,00	€ 28.028,00
area scoperta di pertinenza (quota concorrente)	9,80	€ 286,00	€ 2.802,80
area scoperta di pertinenza (quota eccedente)	6,08	€ 286,00	€ 1.738,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.569,68
Valore corpo			€ 32.569,68
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.569,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.569,68

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - rustico collabente con terreno pertinenziale	Bene futuro [F]	113,88	€ 32.569,68	€ 32.569,68

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.885,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 27.134,23
Valore diritto e quota	€ 27.134,23

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 27.134,23</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Le vendite giudiziarie a danno di società immobiliare nei confronti di soggetti privati restano escluse dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all' art. 1 DPR n. 633/1972. Tale trasferimento pertanto comporta, in capo agli aggiudicatari, il pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale (ex art. 44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'art. 8 lett. a), parte prima, della Tariffa).

**Lotto: 002 - Terreno agricolo prativo/boschivo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno.**agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: **Frazione Santa Croce, via Colle, 22****Quota e tipologia del diritto**1/1 di \*\*\* omissis \*\*\*.- **Piena proprietà** Cod. Fiscale: \*\*\* omissis \*\*\***Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*, sede in GIUSSANO (MI), c.f. \*\*\* omissis \*\*\*, piena proprietà 1/1, sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 23, particella 613, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 16, ca 66, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 1.72Derivante da: Atto del 13/10/2006 Pubblico ufficiale PICCALUGA FRANCESCO Sede CARATE BRIANZA (MI) Repertorio n. 160861 - COMPRAVENDITA.Confini: A nord medesima proprietà (mapp. 295), a est proprietà di terzi, a sud in parte medesima proprietà (mapp. 614) e in parte strada comune, a est in parte medesima proprietà (mapp. 614) e in parte proprietà di terzi (mapp. 287).**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*, sede in GIUSSANO (MI), c.f. \*\*\* omissis \*\*\*, piena proprietà 1/1, sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 23, particella 295, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale are 5, ca 40, reddito dominicale: € 0.25, reddito agrario: € 0.17Derivante da: Atto del 13/10/2006 Pubblico ufficiale PICCALUGA FRANCESCO Sede CARATE BRIANZA (MI) Repertorio n. 160861 - COMPRAVENDITA.Confini: A nord altra proprietà (mapp. 296), a est proprietà di terzi (mapp. 566), a sud medesima proprietà (mapp. 613), a est proprietà di terzi (mapp. 287).**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La frazione di Santa Croce, sulla riva orografica sinistra del fiume Brembo, si leva alta sul fondovalle, in una conca solatia circondata da creste e cime di nuda roccia, come se ne vedono di solito ad altitudini ben maggiori; il contesto è paesaggisticamente pregevole. Dista dal capoluogo una dozzina di minuti in auto, percorribili su strada di montagna tutto sommato agevole. La frazione dispone dei servizi essenziali (chiesa parrocchiale, negozi di vicinato, pubblico esercizio), ma non è raggiunta dal trasporto pubblico. Il sedime dell'edificio rustico, dal lato verso valle, gode di una vista libera su di un contesto naturalistico certamente degno di nota; nel complesso, la zona è infatti ambientalmente apprezzabile. La strada statale ad alto scorrimento che nel fondovalle percorre la Val Brembana mette in rapida connessione San Pellegrino con le principali infrastrutture di trasporto e di commercio.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica tranquilla**Area urbanistica:** agricola a traffico via a fondo chiuso con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale, scuola elementare, parco pubblico attrezzato, negozi al det-

taglio, bar/pizzeria

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Corna Maria, Pizzo Corna.

**Attrazioni storiche:** città termale (liberty) di San Pellegrino e circostanti frazioni di origine medievale.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale (ferma ad Ante 4 km)

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Terreno acclive con accesso diretto dalla pubblica strada (tratturo), composto da due mappali: quello più a valle, classificato come prato/pascolo, è in buona parte ricoperto da boscaglia, mentre quello più a monte, classificato come bosco, ha il soprasuolo con alberi decidui ad alto fusto. L'esposizione è a sud-ovest, il soleggiamento è buono per la maggior parte dell'anno in quanto anche il lato sud-est è alquanto aperto e i rilievi circostanti non determinano persistenti zone d'ombra.

Superficie complessiva di circa mq **2.206,00**

il terreno risulta di forma allungata ed orografia pendenza media/moderata

Sistemi irrigui presenti assenti

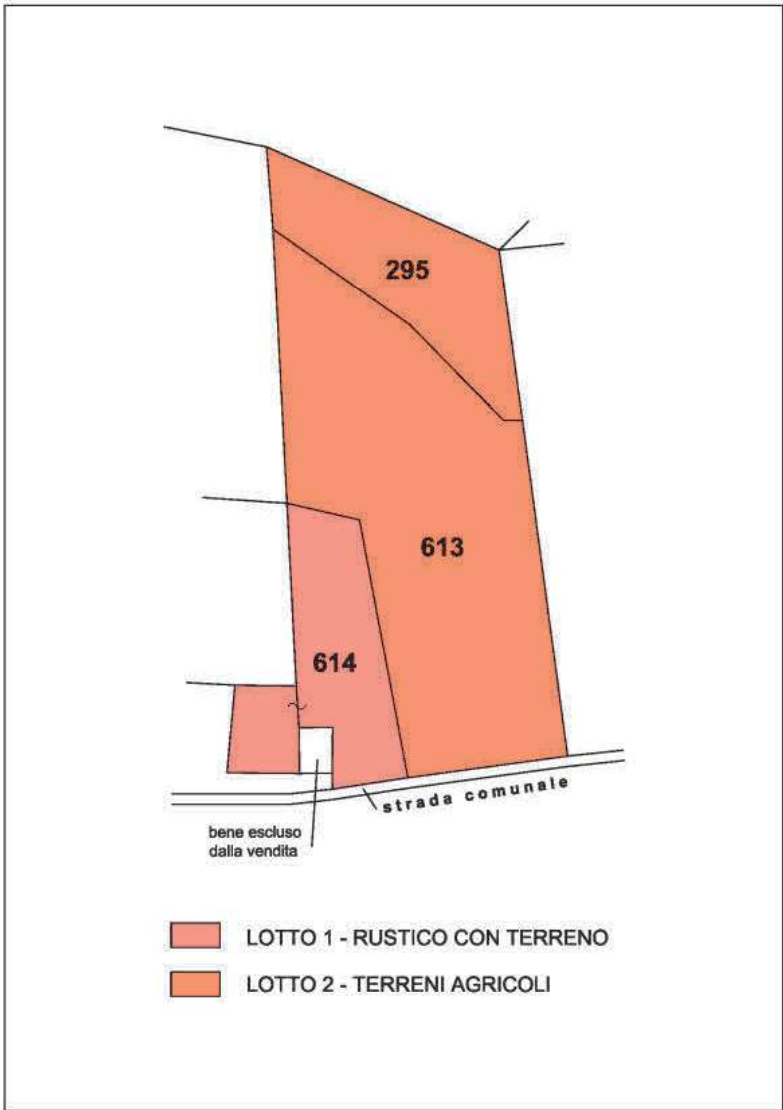
Selvicolture presenti alberature decidue ad alto fusto

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è da tempo inselvatichito, la boscaglia spontanea che ha sostituito il prato è attraversata da un sentiero percorribile, il sottobosco non è mantenuto pulito.



LOCALIZZAZIONE



SUDDIVISIONE LOTTI





ORTOFOTO



VISTA BOSCAGLIA



VISTA SENTIERO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

non pertinente

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno.****agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno.****agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 24 del 21/09/2020 (Variante generale)
Ambito:	Ambiti agricoli (art. 28 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE (PR) - VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p> <p>Art. 28. AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO Sono ambiti destinati al mantenimento, alla promozione all'esercizio ed allo sviluppo dell'agricoltura, dell'agriturismo, degli allevamenti, della forestazione, dell'alpeggio, delle attività connesse alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, dell'equilibrio ecologico del territorio. Sono state riconosciute e classificate, per la loro natura e potenzialità agricola, varie zone del territorio comunale e ricondotte a tre principali categorie di suolo agricolo, oltre ai fabbricati ivi esistenti: – Ambiti agricoli – Verde agricolo di rispetto periurbano – Ambiti Boschivi Fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli successivi e le norme dello studio geologico, in tutti gli ambiti agricoli devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale: a) le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica dovranno rispettare le distanze dagli edifici residenziali e dalle aree edificabili dettate dal Regolamento Locale d'Igiene; secondo il principio di reciprocità, le norme sulle distanze valgono non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente, ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole; g) è fatto divieto realizzare recinzioni di qualunque tipo e materiale, con esclusione delle recinzioni provvisorie destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica; tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali e dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a 1,00 m da strade o sentieri comunali e prevedere per consentire il passaggio della fauna, in alternativa: un franco di 0,20 m da terra; idonee aperture ogni 5,00 m. h) sono sottoposti a particolare tutela, anche se non puntualmente individuati, tutti gli elementi naturali e non, che costituiscono il paesaggio e che testimoniano il valore storico degli interventi dell'uomo quali i muri a secco eseguiti in pietra, le siepi ed i filari di alberi, gli alberi che costituiscono la struttura dei "roccoli", i sentieri selciati o lastricati, le santelle della religiosità popolare, i cippi e le pietre direzionali o miliari ed ogni altro elemento di riconoscibile valore storico-ambientale. Dovrà essere limitato l'uso di muri di contenimento e se indispensabili dovranno essere interamente rivestiti in pietrame locale a vista. i) Tutti gli interventi in zona agricola dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale. j) Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni dettate dalla Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano. l) E' vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione all'interno degli "Ambiti ad Elevata Naturalità" individuati nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e riportati negli elaborati DP 8.a/b e DP 6.a del PGT, sono ammessi solo interventi conformi alle disposizioni contenute all'Art. 17 del PTR. m) sono consentite strade d'accesso ad edifici esistenti che si sviluppano anche in ambiti di classe IV della fattibilità geologica, seguendo tracciati esistenti documentati in mappa (quali sentieri, mulattiere), qualora accertato che queste non possano essere altrimenti localizzabili; tali strade potranno essere concesse solo se il tracciato si sviluppa per lunghezze limitate, con larghezze massime &lt;=3,00m e prive di sottofondo impermeabile; il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologica che verifichi come l'intervento non aumenti le condizioni di dissesto riconosciuto ed individui le eventuali opere di essa in sicurezza tarate sulle con-</p>

	<p>dizioni di rischio atteso.</p> <hr/> <p>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (art. 57 della LR 12/2005 e DGR IX/2616/2011) - ALLEGATO 1 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO  [N.B. in caso di contraddizione con le previsioni del PR, le presenti norme prevalgono sulle norme del PR (n.d.R)].  Articolo 7 - Classe di fattibilità IV (Fattibilità con gravi limitazioni)  Aree nelle quali l'alta pericolosità comporta gravi limitazioni rispetto all'attuazione degli interventi assoggettati alle presenti norme ai sensi dell'Articolo 1. È pertanto esclusa in tali ambiti la ristrutturazione e nuova edificazione come definita dalle lettere d) ed e), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001 (intendendosi con questo anche le strutture accessorie come autorimesse, magazzini, ecc.), se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica. Anche se escluse dalla possibilità di edificazione, tali aree possono comunque essere utilizzate ai fini del computo di indici edificatori. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere previste alle lettere a), b) e c), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001; sono sempre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e, come sancito dalla giurisprudenza, alle norme sui disabili e per il miglioramento dell'efficienza energetica; tali innovazioni possono implicitamente comportare anche interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il mappale 295 (bosco) ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno.**

**agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità presente

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nulla osta alla dichiarazione della conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** \* \* \* omissis \* \* \*, con se-de in Giussano, c.f. 02642500967 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di not. Francesco Piccaluga, rogante in Carate Brianza, in data 28/11/1997, ai nn. 39832/31161; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. 39832/31161.

Note: Con atto del not. Francesco Piccaluga, rogante in Carate Brianza, del 21-01-2005, rep. 158854/13967, la " \* \* \* omissis \* \* \*" ha mutato la denominazione in " \* \* \* omissis \* \* \*".

**Titolare/Proprietario:** \* \* \* omissis \* \* \*. con sede in Giussano (MB), c.f. 0205572096 dal 13/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di not. Francesco Piccaluga, rogante in Carate Brianza, in data 13/10/2006, ai nn. 160861/15022; trascritto a Bergamo, in data 20/10/2006, ai nn. 65165/38231. Note: Riguarda l'intero compendio di beni di cui ai mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di not. Francesco Piccaluga - Carate Brianza in data 13/10/2006 ai nn. 160862/15022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2006 ai nn. 65166/16168; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 350000; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza, sez. distaccata di Desio; A rogito di Tribunale di Monza in data 07/10/2011 ai nn. 7; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2012 ai nn. 3246/457; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 47003,07; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa San Paolo spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza; A rogito di Tribunale di Monza in data 09/11/2012 ai nn. 5472; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2012 ai nn. 54647/8419; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 79556,04; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza; A rogito di Tribunale di Monza in data 12/11/2013 ai nn. 7292; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2014 ai nn. 6183/832; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 54129,75; Note: L'ipoteca grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza spa Banco di Desio e della Brianza spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 20/02/2015 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/2015 ai nn. 11095/7827; Grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo spa contro \* \* \* omissis \* \* \*; De-rivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Monza in data 18/02/2015 ai nn. 3043 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2015 ai nn. 11467/8058; Grava sui mappali 295, 613 e 614 (poi 614/701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di SIRIO NPL SRL contro \* \* \* omissis \* \* \*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 11/07/2022 ai nn. 5914 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2022 ai nn. 47740/31793; Grava sui mappali 295, 613 e 614/701.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appezzamento di terreno

**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 - appezzamento di terreno  
agricolo sito in , via Colle, 22**

Non risultano gravami.

*Nota: il vincolo annotato di cui alla trascrizione del 28/04/2008, Registro Particolare n. 16540, Registro Generale n. 27644 (v. pag. 21 dell'allegato 3), è un vincolo di pertinenzialità posto sulle autorimesse che avrebbero dovuto essere realizzate sull'area mappali 614 e 613 (a norma dell'art. 9 della legge n. 122/1989 e s.m.i.), cioè su un bene futuro (progetto), che tuttavia non ha trovato attuazione e che per ragioni di sicurezza idrogeologica non potrà mai essere realizzato. Pertanto, tale vincolo non è operante e non riguarda i beni oggetto di procedura.*

**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:** 0.

**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 - appezzamento di terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In assenza di rilievo topografico, la consistenza è calcolata sulla base dei dati denunciati al catasto e verificata sulla base della cartografia informatizzata disponibile, di pubblica provenienza.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato (mapp. 613)	sup reale lorda	1.666,00	1,00	1.666,00
Bosco ceduo (mapp. 295)	sup reale lorda	540,00	1,00	540,00
		<b>2.206,00</b>		<b>2.206,00</b>

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**

I beni compresi nel presente lotto, per caratteristiche proprie e per ragioni di accessibilità, non sono ulteriormente divisibili; la suddivisione in due lotti dell'intero compendio, peraltro, già tende a conseguire le migliori possibilità di una rapida e vantaggiosa collocazione sul mercato.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati ponderando attentamente fattori estrinseci e intrinseci.

I V.a.m. (Valori Agricoli Medi) della provincia di Bergamo così come forniti dall'AdE con riferimento alla regione agraria n. 3 (comprendente San Pellegrino Terme) per l'anno 2021 (valevoli per 2022) restituiscono valori ordinari medi, per prati, di Euro 8 / mq e per boschi cedui (solo valore del suolo) di Euro 1,65 / mq, che si assumono come parametri di riferimento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di San Pellegrino Terme (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Casa&Terreni. Osservatorio immobiliare 2021 Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022.
- Provincia di Bergamo, Tabelle valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2021, valevoli al 2022.

**12.3 Valutazione corpi:****A - appezzamento di terreno. agricolo**

San Pellegrino Terme (BG), via Colle, 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.219,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prato (mapp. 613)	1.666,00	€ 8,00	€ 13.328,00
Bosco ceduo (mapp. 295)	540,00	€ 1,65	€ 891,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.219,00
Valore corpo			€ 14.219,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.219,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.219,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appezzamento di terreno	agricolo	2.206,00	€ 14.219,00	€ 14.219,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.219,00
Valore diritto e quota	€ 14.219,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 14.219,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Le vendite giudiziarie a danno di società immobiliare nei confronti di soggetti privati restano escluse dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all' art. 1 DPR n. 633/1972. Tale trasferimento pertanto comporta, in capo agli aggiudicatari, il pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale (ex art. 44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'art. 8 lett. a), parte prima, della Tariffa).

**Allegati**

- Allegato 1 - documentazione fotografica
- Allegato 2 - planimetrie
- Allegato 3 - documentazione ipocatastale
- Allegato 4 - documentazione tecnico-amministrativa

10-05-2023  
(agg. 26-06-2024)



*Francesco Rampinelli*  
Esperto alla stima  
Arch. Francesco Rampinelli