

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 52/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



lotto 1



lotto 2



lotto 3

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it

Beni in **Ponteranica (BG)**
Località/Frazione
via Detesalvo Lupi

INDICE

Lotto: 001 - Serra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - serre con terreno	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - serre con terreno	6
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - serre con terreno	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A - serre con terreno	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A - serre con terreno	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - serre con terreno	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - serre con terreno	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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

Lotto: 002 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: B - prato e frutteto	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: B - prato e frutteto	16
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: B - prato e frutteto	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: B - prato e frutteto	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: B - prato e frutteto	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: B - prato e frutteto	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: B - prato e frutteto	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

Lotto: 003 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: C - bosco	22
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: C - bosco	22
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: C - bosco	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: C - bosco	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: C - bosco	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: C - bosco	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: C - bosco	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	28

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2024 alle 9:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti
Data nomina: 18-03-2024
Data giuramento: 20-03-2024
Data sopralluogo: 27-03-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 25 marzo 2024 il CTU ha inviato la richiesta di accesso agli atti e ha effettuato le verifiche ipocatastali presso gli uffici di Bergamo. In data 27 marzo alla presenza del custode, ha effettuato un primo sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento e ha effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Ponteranica; in data 2 aprile ha richiesto CDU dei terreni oggetto di pignoramento; in data 26 aprile ha chiesto verifiche presso l'ufficio del registro; in data 29 aprile ha effettuato un secondo sopralluogo presso i beni per ulteriori verifiche; in data 3 maggio ha inviato la richiesta di voltura catastale cartacea; in data 6 maggio ha ritirato CDU corretto presso gli uffici comunali.

Beni in **Ponteranica (BG)**
via Detesalvo Lupi

Lotto: 001 - Serra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - serre con terreno.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via Detesalvo Lupi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS a OMISSIS, foglio 8, particella 7649, indirizzo VIA DETESALVO LUPI n. SN, piano T, comune Ponteranica, categoria D/10, rendita € Euro 1.564,00

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: colle della Maresana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus ATB, linea 7 e linea 9 360 m, strada statale 470 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al corpo A - serre con terreno**

Il bene è costituito da un terreno di circa 3.110 mq in pendenza confinante a est con la via Detesalvo Lupi (alla quota più alta), a ovest con il torrente Morla (alla quota più bassa), a nord con terreni agricoli e a sud con le ultime case del tessuto residenziale. Sul lotto insistono: una serra in vetro, diviso tra locale serra, ambiente serra/filtro, ufficio, antibagno e bagno e una serra a tunnel. Sul terreno insistono inoltre un capanno e alcune tettoie removibili.

Il locale serra è riscaldato con due bruciatori funzionanti a metano; è dotato di tende scorrevoli di oscuramento, impianto di bagnatura automatico, bancali in alluminio; ha tetto apribile dotato di ombreggiante; l'impianto elettrico è situato in canaline sospese in vetroresina. L'impianto di bagnatura è collegato ad una

cisterna per la raccolta dell'acqua piovana di 20.000 litri interrata in prossimità della serra. L'ufficio è riscaldato con stufa a legna.

All'interno della serra a tunnel si rileva la presenza di una parziale costruzione in mattoni non sanabile. Si precisa che tale costruzione va rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi.

Tutto il terreno ricade all'interno del Confine del Parco Regionale dei Colli di Bergamo ed è soggetto al vincolo di fascia di rispetto degli elettrodotti e al vincolo di fascia di rispetto per il reticolo idrico minore.

Superficie complessiva di circa mq **3.110,00**

L'edificio è stato costruito nel: 2001

Ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 3.00 m a 4.60 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La serra in vetro è funzionante e in buono stato di manutenzione. La serra a tunnel necessita di intervento di ripristino. Le tettoie e il casotto esterno vanno rimossi.



serra



zona serra filtro



bagno



tettoie



serra a tunnel

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1886/1987-1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Installazione Serre e richiesta modifica andamento terreno

Presentazione in data 28/05/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1987 al n. di prot. 2509/1987

NOTE: La richiesta di modifica andamento terreno risulta incompleta: rimanda al parere dei parco dei colli non allegato.

Numero pratica: 1886/1996-2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Remissione in sicurezza di muro di sostegno stradale

Presentazione in data 09/02/1996 al n. di prot. 1888

Rilascio in data 08/11/1996 al n. di prot. 3569

Numero pratica: 1886/2000-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione serre a tunnel con serre a vetri e metallo

Presentazione in data 03/10/2000 al n. di prot. 13143

Rilascio in data 27/07/2001 al n. di prot. 10541

Numero pratica: 1886/2000-2 c.e. 3994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sanatoria modifica terreno e formazione serra a tunnel

Presentazione in data 22/12/2000 al n. di prot. 17219

Rilascio in data 27/07/2001 al n. di prot. 10545

Numero pratica: 1886/2002-1 aut. A51/02

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: variante in sanatoria alla c.e. 3994

Presentazione in data 18/12/2002 al n. di prot. 16051

Rilascio in data 14/05/2003 al n. di prot. 6469

Numero pratica: 1886/2000/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Presentazione in data 31/07/2003 al n. di prot. 9424

Abitabilità/agibilità in data 27/10/2004 al n. di prot. 172 GF PN

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - serre con terreno.****Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via Detesalvo Lupi**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle serra a tunnel sono presenti muri in blocchi di cemento non dichiarati e non realizzabili in quanto non conformi all'uso.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione muretti nella serra a tunnel	€ 10.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terreno di pertinenza insistono baracche e tettoie da rimuovere. Non dichiarate e non sanabili.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Oneri di regolarizzazione	
demolizione baracche	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - serre con terreno.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via Detesalvo Lupi

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELL'AGRICOLTURA CON VALENZA AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	<p>4.3.2 Aree agricole di qualificazione ambientale Le Aree agricole di qualificazione ambientale sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e delle attività compatibili così come definite dall'art. 3.1.3 delle presenti norme. Gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della Parte II della L.R 12/2005: "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".</p> <p>8.2.1 Parco regionale dei Colli di Bergamo Il territorio comunale disciplinato dal Piano delle Regole è ricompreso nel perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Pertanto ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani di settore del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, ai quali le presenti norme fanno riferimento.</p> <p>8.2.10 Fasce di rispetto indicative degli elettrodotti Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso. Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono soggetti al rilascio del preventivo nulla osta dell'Ente gestore.</p> <p>4.3.3 Aree agricole boschive Tali aree sono individuate nelle tavole del PGT in relazione al PIF del Parco dei Colli di Bergamo e rappresentano ecosistemi che hanno funzione di equilibrio ecologico. Per la definizione di 'bosco' e/o area boschiva si rimanda alla L.R. 31/2008. Per la particolare rilevanza ambientale delle aree boschive vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e dell'assetto ecologico esistente. Gli interventi ammessi devono rispondere al principio della valorizzazione delle aree boschive esistenti e attenersi ai disposti del citato PIF, le cui norme sono da considerare parte integrante delle presenti NTA, come indicato dal successivo art. 8.2.3. L'apertura di tracciati con esclusiva finalità agro-silvo-pastorale è subordinata alla preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Parco dei Colli di Bergamo. Non sono ammesse recinzioni in muratura o cls, neanche per la formazione di un basamento; le eventuali recinzioni non possono avere carattere permanente e devono essere sollevate da terra di 15 cm per permettere la circolazione della piccola fauna. Gli edifici esistenti alla data del 28 giugno 2010 di adozione del PGT sono confermati e sugli stessi sono ammessi gli interventi consentiti dalle norme degli strumenti sovraordinati del Parco dei Colli di Bergamo. Nel rispetto del Piano di</p>

	Indirizzo Forestale, sono ritenute attività di qualificazione ambientale e paesaggistica, anche al fine della biodiversità, i progetti finalizzati al recupero dei terreni agricoli che sono stati colonizzati dal bosco nel corso dell'ultimo mezzo secolo. In tal senso sono ammesse le trasformazioni del bosco di neo formazione per il ripristino delle attività agronomiche tradizionali o per coltivazioni con tecniche moderne. La verifica sui boschi di neoformazione e la conseguente ammissibilità della trasformazione viene verificata sulla base della qualità di coltura agricola indicata dal catasto terreni e sulla base della documentazione aerofotogrammetrica storica ufficiale (Gruppo Aereo Italiano, rilievo del 1956, disponibile come risorsa del geoportale di Regione Lombardia). La trasformazione ai fini agricoli è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto agronomico-forestale. Tale progetto deve essere preceduto da protocollo d'intesa, da concertare in conferenza dei servizi fra Comune e Parco dei Colli, che stabilisca la qualità colturale riammessa, le modalità d'intervento e le risorse impiegate. Le trasformazioni di superfici boscate ai fini agricoli devono essere compatibili con le previsioni del PIF del Parco dei Colli, di cui alla Tavola 10b Carta delle trasformazioni ordinarie a delimitazione areale ammesse e dell'art. 28 delle NTA. Gli eventuali fabbisogni edificatori conseguenti alle trasformazioni devono essere giustificati da uno specifico Programma di gestione azienda agricola PGA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Atto di vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 3 comma 2 Legge Regionale 93 del 07/06/1980
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 - serre con terreno.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via Detesalvo Lupi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno della serra a tunnel si rileva la presenza di parziale costruzione in muratura non sanabile.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Note: L'importo per la demolizione dei muri è indicato alla conformità edilizia. Ai fini della vendita non si rileva la necessità di modifiche catastali.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/04/1997.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Con questo atto di donazione OMISSIS diventa proprietario per la quota 1/1 dei terreni identificati al fg. 9,

mappali 44, 80, 81, 82 da cui deriva il mappale 7649, attualmente al catasto fabbricati, su cui insiste il bene identificato al fg. 8, mapp 7649.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2004 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo agrario; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85800; Importo capitale: € 66000; Note: OMISSIS è terzo datore di ipoteca. OMISSIS è debitore non datore.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo agrario; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 200000; Note: OMISSIS è terzo datore di ipoteca. OMISSIS è debitore non datore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - serre con 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 - serre con terreno

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Ponteranica (BG), via Detesalvo Lupi

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - serre con terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima della serra in vetro, in considerazione della importante dotazione impiantistica e della struttura in ferro e vetro in cui è realizzata, viene assimilata per valore alla costruzione di un fabbricato residenziale semplice. Le stime della serra a tunnel è desunta dai valori di vendita di strutture similari sommata al valore del terreno. Il terreno di pertinenza è considerato pari ad un terreno a prato, in considerazione del futuro ripristino del corretto uso dei luoghi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
serra in vetro	sup lorda di pavimento	300,00	1,00	300,00
serra a tunnel	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
area di pertinenza	sup lorda di pavimento	2.667,00	1,00	2.667,00
		3.110,00		3.110,00

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**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato senza titolo della moglie del debitore, la quale utilizza la serra come bene strumentale per svolgimento dell'attività della propria impresa individuale.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi - Immobiliare.it - Valore casa&terreni 2023 - Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati pubblicati dalla Provincia di Bergamo - VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

Regione Agraria 6: sub 1

castagneto: 2,60 €/mq

prato: 9,20 €/mq

vigneto: 12,60 €/mq

colture floro-vivaistiche: 17,60 €/mq

Valori pubblicati dall'agenzia delle entrate - Valori Agricoli Medi della provincia aggiornati al 2020:

Regione Agraria 6: sub 1

castagneto: 22.000 €/ha

prato: 87.500 €/ha

vigneto: 120.000 €/ha

colture floro-vivaistiche: 167.500 €/ha

Valore Casa e Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - INDICE DEI VALORI AGRICOLI 2023:

Zona pedecollinare ovest, Ponteranica
 seminativo da 60.000 a 90.000 / ha
 vigneto DOC DOCG da 120.000 a 190.000 / ha
 colture florovivaistiche da 130.000 a 180.000 / ha

Banca dati quotazioni immobiliare, Agenzia delle entrate: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: PONTERANICA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Abitazioni di tipo economico da 1100€/mq a 1300 €/mq;

Box da 750€/mq a 930€/mq

12.3 Valutazione corpi:

A - serre con terreno. Fabbricati per attività agricole [D10]

Ponteranica (BG), via Detesalvo Lupi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 344.851,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
serra in vetro	300,00	€ 1.100,00	€ 330.000,00
serra a tunnel	143,00	€ 59,20	€ 8.465,60
area di pertinenza	2.667,00	€ 9,20	€ 24.536,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 363.002,00
vetustà detrazione del 5.00%			€ -18.150,10
Valore corpo			€ 344.851,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 344.851,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 344.851,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - serre con terreno	Fabbricati per attività agricole [D10]	3.110,00	€ 344.851,90	€ 344.851,90

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 51.727,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 278.124,12

Valore diritto e quota € 278.124,12

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 278.124,11

Lotto: 002 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - prato e frutteto.

agricolo sito in via Detesalvo Lupi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS a OMISSIS , sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 6928, qualità PRA-TO, classe 3, superficie catastale 555 MQ, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 1,86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS a OMISSIS , sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 6929, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 760 MQ, reddito dominicale: € 4,12, reddito agrario: € 3,93

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti. Dalle visure catastali emergono quote di proprietà non coerenti con l'effettiva proprietà per la mancata voltura catastale della successione in morte di OMISSIS. Il CTU procede con la voltura catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: colle della Maresana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus ATB, linea 7 e linea 9 360 m, strada statale 470 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B - prato e frutteto**

Il bene è costituito da un terreno di circa 1.315 mq in leggera pendenza, ben soleggiato. Il terreno è facilmente accessibile direttamente dalla via Castello. Non ha fonti di approvvigionamento idrico.

Tutto il terreno ricade all'interno del Confine del Parco Regionale dei Colli di Bergamo. I terreni sono attualmente destinati a prato e frutteto.

Superficie complessiva di circa mq **1.315,00**



vista dall'alto



vista dell'accesso dalla via

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B - prato e frutteto.
agricolo sito in via Detesalvo Lupi**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B - prato e frutteto.
agricolo sito in via Detesalvo Lupi**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELL'AGRICOLTURA CON VALENZA AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	4.3.2 Aree agricole di qualificazione ambientale Le Aree agricole di qualificazione ambientale sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e delle attività compatibili così come definite dall'art. 3.1.3 delle presenti norme. Gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della Parte II della L.R 12/2005: "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura". 8.2.1 Parco regionale dei Colli di Bergamo Il territorio comunale disciplinato dal Piano delle Regole è ricompreso nel perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Pertanto ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani di settore del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, ai quali le presenti norme fanno riferimento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B - prato e frutteto.
agricolo sito in via Detesalvo Lupi**

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'attuale uso dei terreni non è coerente con la qualità indicata. Tuttavia il valore catastale del frutteto è analogo a quello del vigneto. Pertanto non si procede alla modifica catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/04/1997.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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. Note: Con questa denuncia di successione OMISSIS e OMISSIS diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei terreni identificati al fg. 9, mappali 516, 517, 6928 e 6929.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Con questo atto di donazione OMISSIS cede la quota di 1/2 dei terreni identificati al fg. 9 mappali 516, 517,

6928, 6929. OMISSIS diventa quindi proprietario della quota di 1/1 dei terreni.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2004 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo agrario; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85800; Importo capitale: € 66000; Note: OMISSIS è terzo datore di ipoteca. OMISSIS è debitore non datore.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo agrario; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 200000; Note: OMISSIS è terzo datore di ipoteca. OMISSIS è debitore non datore.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - prato e frutteto

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: B - prato e frutteto

agricolo sito in Ponteranica (BG), via Detesalvo Lupi

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B - prato e frutteto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno a prato	sup lorda di pavimento	555,00	1,00	555,00
terreno a vigneto	sup lorda di pavimento	760,00	1,00	760,00
		1.315,00		1.315,00

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

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi - Immobiliare.it - Valore casa&terreni 2023 - Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati pubblicati dalla Provincia di Bergamo - VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

Regione Agraria 6: sub 1

castagneto: 2,60 €/mq

prato: 9,20 €/mq

vigneto: 12,60 €/mq

colture floro-vivaistiche: 17,60 €/mq

Valori pubblicati dall'agenzia delle entrate - Valori Agricoli Medi della provincia aggiornati al 2020:

Regione Agraria 6: sub 1

castagneto: 22.000 €/ha

prato: 87.500 €/ha

vigneto: 120.000 €/ha

colture floro-vivaistiche: 167.500 €/ha

Valore Casa e Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - INDICE DEI VALORI AGRICOLI 2023:

Zona pedecollinare ovest, Ponteranica

semiativo da 60.000 a 90.000 / ha

vigneto DOC DOCG da 120.000 a 190.000 / ha

colture floro-vivaistiche da 130.000 a 180.000 / ha.

12.3 Valutazione corpi:**B - prato e frutteto. agricolo
Ponteranica (BG), via Detesalvo Lupi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.213,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno a prato	555,00	€ 9,20	€ 5.106,00
terreno a vigneto	760,00	€ 12,60	€ 9.576,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.682,00
ridotta produttività del frutteto detrazione del 10.00%			€ -1.468,20
Valore corpo			€ 13.213,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.213,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.213,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - prato e frutteto	agricolo	1.315,00	€ 13.213,80	€ 13.213,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.982,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 11.231,73
Valore diritto e quota	€ 11.231,73

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.231,73
---	--------------------

Lotto: 003 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - bosco.

agricolo sito in via Detesalvo Lupi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS a OMISSIS , sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 516, qualità CASTA-GNETO FRUTTO, classe U, superficie catastale 210 MQ, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.11

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS a OMISSIS , sezione censuaria Ponteranica, foglio 9, particella 517, qualità CASTA-GNETO FRUTTO, classe U, superficie catastale 4700 MQ, reddito dominicale: € 7,28, reddito agrario: € 2,43

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

I dati catastali relativi all'identificazione dei beni sono corrispondenti. Dalle visure catastali emergono quote di proprietà non coerenti con l'effettiva proprietà per la mancata voltura catastale della successione in morte di OMISSIS. Il CTU procede con la voltura catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: colle della Maresana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus ATB, linea 7 e linea 9 360 m, strada statale 470 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C - bosco**

Il bene è costituito da un terreno boscato di circa 4.910 mq. Il terreno non è direttamente accessibile da una strada e non ha fonti di approvvigionamento idrico.

Tutto il terreno ricade all'interno del Confine del Parco Regionale dei Colli di Bergamo.

Superficie complessiva di circa mq 4.910,00



vista dall'alto



vista dell'accesso al bosco

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: C - bosco.
agricolo sito in via Detesalvo Lupi**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: C - bosco.
agricolo sito in via Detesalvo Lupi**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELL'AGRICOLTURA CON VALENZA AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	<p>8.2.1 Parco regionale dei Colli di Bergamo Il territorio comunale disciplinato dal Piano delle Regole è ricompreso nel perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Pertanto ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani di settore del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, ai quali le presenti norme fanno riferimento.</p> <p>4.3.3 Aree agricole boschive Tali aree sono individuate nelle tavole del PGT in relazione al PIF del Parco dei Colli di Bergamo e rappresentano ecosistemi che hanno funzione di equilibrio ecologico. Per la definizione di 'bosco' e/o area boschiva si rimanda alla L.R. 31/2008. Per la particolare rilevanza ambientale delle aree boschive vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e dell'assetto ecologico esistente. Gli interventi ammessi devono rispondere al principio della valorizzazione delle aree boschive esistenti e attenersi ai disposti del citato PIF, le cui norme sono da considerare parte integrante delle presenti NTA, come indicato dal successivo art. 8.2.3. L'apertura di tracciati con esclusiva finalità agrosilvo-pastorale è subordinata alla preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Parco dei Colli di Bergamo. Non sono ammesse recinzioni in muratura o cls, neanche per la formazione di un basamento; le eventuali recinzioni non possono avere carattere permanente e devono essere sollevate da terra di 15 cm per permettere la circolazione della piccola fauna. Gli edifici esistenti alla data del 28 giugno 2010 di adozione del PGT sono confermati e sugli stessi sono ammessi gli interventi consentiti dalle norme degli strumenti sovraordinati del Parco dei Colli di Bergamo. Nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale, sono ritenute attività di qualificazione ambientale e paesaggistica, anche al fine della biodiversità, i progetti finalizzati al recupero dei terreni agricoli che sono stati colonizzati dal bosco nel corso dell'ultimo mezzo secolo. In tal senso sono ammesse le trasformazioni del bosco di neo formazione per il ripristino delle attività agronomiche tradizionali o per coltivazioni con tecniche moderne. La verifica sui boschi di neoformazione e la conseguente ammissibilità della trasformazione viene verificata sulla base della qualità di coltura agricola indicata dal catasto terreni e sulla base della documentazione aerofotogrammetrica storica ufficiale (Gruppo Aereo Italiano, rilievo del 1956, disponibile come risorsa del geoportale di Regione Lombardia). La trasformazione ai fini agricoli è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto agronomico-forestale. Tale progetto deve essere preceduto da protocollo d'intesa, da concertare in conferenza dei servizi fra Comune e Parco dei Colli, che stabilisca la qualità culturale riammessa, le modalità d'intervento e le risorse impiegate. Le trasformazioni di superfici boscate ai fini agricoli devono essere compatibili con le previsioni del PIF del Parco dei Colli, di cui alla Tavola 10b Carta del-</p>

	le trasformazioni ordinarie a delimitazione areale ammesse e dell'art. 28 delle NTA. Gli eventuali fabbisogni edificatori conseguenti alle trasformazioni devo essere giustificati da uno specifico Programma di gestione azienda agricola PGA.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: C - bosco.
agricolo sito in via Detesalvo Lupi**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/04/1997.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Con questa denuncia di successione OMISSIS e OMISSIS diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei terreni identificati al fg. 9, mappali 516, 517, 6928 e 6929.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Con questo atto di donazione OMISSIS cede la quota di 1/2 dei terreni identificati al fg. 9 mappali 516, 517, 6928, 6929. OMISSIS diventa quindi proprietario della quota di 1/1 dei terreni.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2004 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo agrario; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85800; Importo capitale: € 66000; Note: OMISSIS è terzo datore di ipoteca. OMISSIS è debitore non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo agrario; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 200000; Note: OMISSIS è terzo datore di ipoteca. OMISSIS è debitore non datore.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - bosco

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: C - bosco
agricolo sito in Ponteranica (BG), via Detesalvo Lupi
 I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C - bosco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno a bosco	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
terreno a bosco	sup lorda di pavimento	4.700,00	1,00	4.700,00
		4.910,00		4.910,00

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**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi - Immobiliare.it - Valore casa&terreni 2023 - Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati pubblicati dalla Provincia di Bergamo - VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

Regione Agraria 6: sub 1

castagneto: 2,60 €/mq

prato: 9,20 €/mq

vigneto: 12,60 €/mq

colture floro-vivaistiche: 17,60 €/mq

Valori pubblicati dall'agenzia delle entrate - Valori Agricoli Medi della provincia aggiornati al 2020:

Regione Agraria 6: sub 1

castagneto: 22.000 €/ha

prato: 87.500 €/ha

vigneto: 120.000 €/ha

colture floro-vivaistiche: 167.500 €/ha

Valore Casa e Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - INDICE DEI VALORI AGRICOLI 2023:

Zona pedecollinare ovest, Ponteranica

seminativo da 60.000 a 90.000 / ha

vigneto DOC DOCG da 120.000 a 190.000 / ha

colture florovivaistiche da 130.000 a 180.000 / ha.

12.3 Valutazione corpi:

C - bosco. agricolo

Ponteranica (BG), via Detesalvo Lupi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.311,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno a bosco	210,00	€ 2,10	€ 441,00
terreno a bosco	4.700,00	€ 2,10	€ 9.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.311,00
Valore corpo			€ 10.311,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.311,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.311,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - bosco	agricolo	4.910,00	€ 10.311,00	€ 10.311,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 1.546,65

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 8.764,35

Valore diritto e quota € 8.764,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.764,35**

16-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Verneti