

Tribunale di Bergamo Seconda sezione civile

PROCEDIMENTO N. R.G. 3744/2024

PROMOSSO DA

CONTRO:

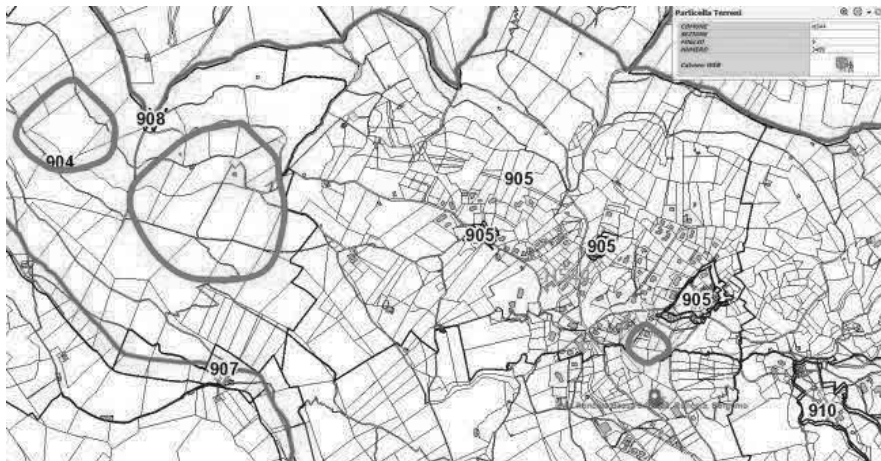
Convenuto/debitore esecutato

NONCHE' CONTRO

Convenuti

GIUDICE

DR. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Roncola (BG)**
Località/Frazione **Roncola Bassa**
via Roncola Bassa 18

Beni in **Roncola (BG)**
Località/Frazione **Piazzola**
Località Piazzola snc

INDICE

0.PREMESSA	6
Lotto: 002 - IMMOBILI IN QUOTA 1/2 – MAPP.3261 – 3262 -3263	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: TERRENO.....	8
Corpo: TERRENO.....	8
Corpo: TERRENO.....	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: TERRENO.....	9
Corpo: TERRENO.....	9
Corpo: TERRENO.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: TERRENO.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: TERRENO.....	10
Corpo: TERRENO.....	11
Corpo: TERRENO.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: TERRENO.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16

Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

Lotto: 003 - IMMOBILI IN QUOTA 1/4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: DEPOSITO	18
Corpo: TERRENO.....	18
Corpo: TERRENO.....	18
Corpo: TERRENO.....	19
Corpo: TERRENO.....	19
Corpo: TERRENO.....	19
Corpo: TERRENO.....	20
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: DEPOSITO	21
Corpo: TERRENO.....	22
Corpo: TERRENO.....	22
Corpo: TERRENO.....	22
Corpo: TERRENO.....	23
Corpo: TERRENO.....	23
Corpo: TERRENO.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: DEPOSITO	23
Corpo: TERRENO.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	24
Corpo: DEPOSITO	24
Corpo: TERRENO.....	24
Corpo: TERRENO.....	25
Corpo: TERRENO.....	25
Corpo: TERRENO.....	26
Corpo: TERRENO.....	26
Corpo: TERRENO.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: DEPOSITO	27
Corpo: TERRENO.....	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27

Corpo: TERRENO.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: DEPOSITO	30
Corpo: TERRENO.....	30
Corpo: TERRENO.....	31
Corpo: TERRENO.....	31
Corpo: TERRENO.....	32
Corpo: TERRENO.....	32
Corpo: TERRENO.....	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	33
11. STATO DI POSSESSO	33
Corpo: DEPOSITO	33
Corpo: TERRENO.....	33
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	33
Criterio di stima	33
Fonti d'informazione	33
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

Lotto: 004 - IMMOBILI IN QUOTA 1/8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	39
Corpo: TERRENO.....	39
Corpo: TERRENO.....	39
2. DESCRIZIONE	39
DESCRIZIONE GENERALE	39
Corpo: TERRENO.....	40
Corpo: TERRENO.....	40
3. PRATICHE EDILIZIE.....	41
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	41
Corpo: TERRENO.....	41
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	41
Corpo: TERRENO.....	41
Corpo: TERRENO.....	41
5. CONFORMITÀ CATASTALE	42

Corpo: TERRENO.....	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	43
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44
Corpo: TERRENO.....	45
Corpo: TERRENO	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	46
11. STATO DI POSSESSO	46
Corpo: TERRENO.....	46
Corpo: TERRENO.....	46
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46
Criterio di stima	46
Fonti d'informazione	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48

O. PREMESSA

Premesso che nell'udienza tenutasi in data 16 settembre 2025, il giudice Dott. Vincenzo Domenico Scibetta disponeva che il sottoscritto Arch. Sergio Colnago libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 766 con studio in Bergamo via Leopardi, 1, integrasse la perizia già depositata nella procedura esecutiva n. 27/2021 ruolo gen. acquisita agli atti del presente giudizio **"specificando se i beni siano o meno comodamente divisibili e rinnovando la stima del loro valore"**.

Sulla base di quanto sopra descritto il sottoscritto ha proceduto all'aggiornamento della perizia elaborata nell'ambito della procedura esecutiva rubricata al nr. 27/2021 R.G. Es. e pendente innanzi al Tribunale di Bergamo verificando la comoda divisibilità delle quote appartenenti ai comproprietari non oggetto di procedura esecutiva e rinnovando il valore delle quote stesse in riferimento ai beni oggetto di stima.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Creditore Procedente:

Esecutato:

Convenuto:

Convenuti

Convenuto:

con l'avv.

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 16/09/2025

Data sopralluogo: 22/10/2025

Cronologia operazioni peritali:

In data 01/10/2025 è stato richiesto al comune di la Roncola il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (prot. n. 3908 del 01/10/2025)

In data 03/10/2025 il C.T.U. ha effettuato un primo sopralluogo alla fine di verificare nuovamente lo stato dei luoghi

In data 22/10/2025 sono iniziate le operazioni peritali con il CTP nominato c/o lo studio dello stesso in _____, 11; in tale occasione si è provveduto a:

- dare lettura al quesito posto al C.T.U.
- a verificare la congruità dei valori aggiornati attribuiti ai terreni dal CTU stimata sulla base dei valori agricoli medi della commissione provinciale espropri anno 2025;

A seguito di attenta analisi il CTP _____, ritiene che tali valori, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei luoghi e dello stato di fatto (stato di abbandono ecc.)debbano essere oggetto di rettifica con cambi della tipologia di coltura. Il CTU ritiene che allo stato attuale non può esimersi dall'applicare i valori ufficiali riferiti alla coltura attuale risultante dalla visura catastale.

In data 11/12/2025 è stato redatto verbale riassuntivo a chiusura delle operazioni peritali con il CTP di parte che risulta essere il seguente:

- in data 22/10/2025, in occasione del primo incontro relativo alle operazioni peritali, era stata verificata la congruità dei valori aggiornati attribuiti ai terreni dal CTU stimata sulla base dei valori agricoli medi della commissione provinciale espropri anno 2025 e che il CTP _____ riteneva che tali valori dovessero essere aggiornati/rettificati per una corretta e puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi attuale attraverso la modifica della tipologia di coltura validata da puntuale valutazione agronomica redatta da tecnico abilitato e da successiva procedura ufficiale di variazione catastale. Poiché allo stato attuale non risulta essere stata effettuata alcuna richiesta ufficiale in tal senso dalle parti ed autorizzata dall'III. Giudice, lo scrivente CTU, pur ritenendo che quanto esposto dal CTP possa essere condiviso, non può esimersi dall'applicare i valori ufficiali aggiornati riferiti alla destinazione colturale dei terreni come

risulta dalle visure catastali. Il CTU anche in ragione di quanto sopra esposto dal CTP, relativamente al cambio della destinazione colturale, da atto che i beni non siano frazionabili in quanto la loro divisione comporterebbe una menomazione della fruibilità ed utilizzo dettato dalla destinazione edilizia e colturale in essere, pertanto risulta ingiustificata la loro divisione anche in ragione delle numerose quote di proprietà.

In data 09/12/2025 acquisizione dal comune di Roncola del CDU aggiornato dove si evince che nulla è cambiato rispetto al precedente CDU datato 13/04/2022

In data 15/12/2025 invio alle parti dell'elaborato peritale per eventuali osservazioni

In data 05/01/2026 il sottoscritto riceveva dal CTP geom. per i convenuti soprammenzionati osservazioni che sono state tenute in debito conto in fase di redazione della perizia di stima finale e alle quali si è dato seguito nell'allegato della presente perizia estimativa.

In data 14/01/2026 lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare l'elaborato peritale finale al Tribunale e alle parti.

Di seguito si riportano i beni oggetto del presente giudizio divisionale:

LOTTO 002 - IMMOBILI IN QUOTA 1/2

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 3261**, qualità prato arbor., classe 2, superficie catastale are 1.40, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,33

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 3262**, qualità prato arbor., classe 2, superficie catastale are 1.95, reddito dominicale: € 0,60, reddito agrario: € 0,45

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 5, **particella 3263**, qualità prato arbor, classe 2, superficie catastale are 7,35, reddito dominicale: € 2,28, reddito agrario: € 1,71

LOTTO 003 - IMMOBILI IN QUOTA 1/4

DEPOSITO sezione censuaria Roncola, foglio 4, **particella 3500**, indirizzo Località Piazzola snc, piano T-I, comune Roncola, categoria C2, classe 2, consistenza 129 mq, superficie 169 mq, rendita € 99,94

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 376**, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale are 68.90, reddito dominicale: € 1,78, reddito agrario: € 1,07

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 746**, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale are 60.20, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 398**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 90.10, reddito dominicale: € 13,96, reddito agrario: € 13,96

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 826**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1 h are 41, reddito dominicale: € 21,85, reddito agrario: € 21,85

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 747**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1 h are 47,60, reddito dominicale: € 22,87, reddito agrario: € 22,87

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 3499**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 26,65, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 4,13

LOTTO 004 - IMMOBILI IN QUOTA 1/8

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 1108**, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale are 45.90, reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,71

TERRENO sezione censuaria Roncola, foglio 9, **particella 1182**, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1 h are 82.50, reddito dominicale: € 13,20, reddito agrario: € 3,77

Beni in **Roncola (BG)**
Località/Frazione **Roncola Bassa**
via Roncola Bassa 18

Beni in **Roncola (BG)**
Località/Frazione **Piazzola**
Località Piazzola snc

Lotto: 002 - IMMOBILI IN QUOTA 1/2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA : MAPP. 3261 -3262-3263

* **Identificativo corpo: TERRENO. MAPP. 3261**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: QUOTA 1/2

QUOTA 1/2, sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 3261, qualità prato arborato, classe 2, superficie catastale are 1.40, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: Derivante da mappale 1893 in forza di FRAZIONAMENTO DEL 10-02-2006, protocollo n. BG 0030313.

Confini: A ovest confina con strada comunale via Roncola Bassa, a nord particella 1894 del catasto Fabbricati, a est con particella 3262 del catasto terreni, di proprietà, e a sud confina con terreno di altra proprietà.

* **Identificativo corpo: TERRENO. MAPP. 3262**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/2

QUOTA 1/2 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 3262, qualità prato arbor, classe 2, superficie catastale are 1.95, reddito dominicale: € 0,60, reddito agrario: € 0,45

Derivante da: Derivante da mappale 1893 in forza di FRAZIONAMENTO DEL 10-02-2006, protocollo n. BG 0030313.

Confini: A ovest confina con particella 3261 del catasto terreni, di proprietà, a nord con particella 1894 del catasto Fabbricati, a est con particella 3263, di proprietà e a sud con terreno di altra proprietà.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3263**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/2
, QUOTA 1/2 , sezione censuaria Roncola, foglio 5, particella 3263, qualità prato arbor, classe 2, superficie catastale are 7,35, reddito dominicale: € 2,28, reddito agrario: € 1,71
Derivante da: Derivante da mappale 1893 in forza di FRAZIONAMENTO DEL 10-02-2006, protocollo n. BG 0030313.
Confini: A ovest confina con particella 3262 del catasto terreni, di proprietà, a nord con particella 1894 del catasto Fabbricati, a est e a sud con terreni di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune montano di Roncola san Bernardo, a circa 850 m sl.m., nella località Roncola Bassa, il lotto 2 (N. 3 TERRENI) si colloca in zona residenziale circondata da pascoli e boschi montani. Dista circa 1,7 km dal Municipio e dal centro del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Farmacia (Buono), Polizia locale (buono), negozi di vicinato (suff), strutture alberghiere (buono), scuola primaria (buono), Chiesa parrocchiale (buono), campo sportivo (suff), Ristoranti (buono), Parco avventura (buono), Itinerari montani (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Almenno San Bartolomeo.

Attrazioni paesaggistiche: Valle Imagna, colle dell'Albenza, Monte Linzone, Valle Brembana, Parco avventura Roncola..

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Bernardo, Chiesa di San Defendente, resti di fortificazioni medievali, antiche Cascine rurali.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,2 km, Strada provinciale 172 1,2 km, Autostrada A4 Casello Dalmine 25 km, Ferrovia Stazione Ponte s. Pietro 14 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **TERRENO MAPP. 3261**

Trattasi di terreno destinato a prato arborato, confinante a sud degli immobili del LOTTO 1. Ha superficie di 140 mq. Vi si accede direttamente dalla strada Roncola Bassa.

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia montana, a differenti quote di livello.

Tessitura prevalente prato arborato

Sistemi irrigui presenti roggia

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: di cui al corpo **TERRENO MAPP. 3262**

Trattasi di terreno destinato prato arborato trasformato in strada confinante a sud con gli immobili del

LOTTO 1. Ha superficie di 195 mq. Vi si accede direttamente dalla strada Roncola Bassa.

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana, a differenti quote di livello.

Tessitura prevalente prato arborato

Sistemi irrigui presenti roggia

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: di cui al corpo **TERRENO MAPP. 3263**

Trattasi di terreno destinato a prato arborato, in prossimità degli immobili del LOTTO 1. Ha superficie di 735 mq. Vi si accede dalla strada comunale Roncola Bassa.

Superficie complessiva di circa mq **735,00**

il terreno risulta di forma quadrata ed orografia montana, a diverse quote di livello

Tessitura prevalente prato arborato

Sistemi irrigui presenti roggia

Stato di manutenzione generale: buono

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 3261-3262-326

siti in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3261**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. MEDIA
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	in parte: Strada in parte: Piano dei Servizi – Aree e Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico - <i>Parcheggio Pubblico</i> in parte: Piano delle Regole – Zone di Rispetto e Salvaguardia Ambientale - <i>Ambito di salvaguardia ambientale - art. 34 N.T.A.</i> in minima parte: Piano dei Servizi – Aree e Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico - <i>Area per Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi</i>
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:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

si dichiara la conformità urbanistica.

*** Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3262**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. MEDIA
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	strada
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

si dichiara la conformità urbanistica.

*** Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3263**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. MEDIA
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	"ART. 25 AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA Negli Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata le previsioni di P.G.T. sono espresse dalle schede normativa. Sono ambiti sui quali già insiste una previsione di P.R.G. previgente e o dove il P.G.T. ha ritenuto di dover specificare le possibilità edificatorie e/o compartecipative alla cessione o realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a, b, c, d, della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per i lotti non soggetti a scheda norma si prevedono i seguenti parametri edificatori: Nuove costruzioni su aree libere non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione di 0,80 mc/mq. E' sempre comunque ammessa la realizzazione della volumetria già

	prevista in sede di P.R.G. previgente al P.G.T. Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 30%. L'altezza massima ammessa è di ml. 6,50. In ordine alla distanza delle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68".
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:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	6,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: TERRENI.MAPP. 3261 -3262 -3263

siti in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa, via Roncola Bassa 18

si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.43398/25288 in data 8 agosto 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Bergamo del 15 luglio 2011, numero di repertorio 38309/17570, a favore

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e

, per la quota di 1/2 del diritto

di proprietà, contro

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.6430/5937 in data 10 febbraio 1973, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio del 25 dicembre 1972, numero di repertorio 1530, a favore

contro

, avente ad oggetto l'originaria consistenza

degli immobili di relazione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE:

1) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3261 are 1 ca 40.

2) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3262 are 1 ca 95.

3) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3263 are 7 ca 35.

4) FABBRICATO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 4 particella 3500, Cat.C/2 mq 169.

5) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 376 are 68 ca 90.

6) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 398 are 90 ca 10.
7) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 746 are 60 ca 20.
8) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 747 ha 1 are 47 ca 60.
9) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 826 ha 1 are 41.
10) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 3499 are 26 ca 65.
11) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 1108 are 45 ca 90.
12) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 1182 ha 1 are 82 ca 50.

GLI IMMOBILI SOPRA CITATI RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA' :

DIVISIONE GIUDIZIALE, trascritta ai nn. 50791/36777 in data 1° ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 15 luglio 2024, numero di repertorio 597, a favore e contro

relativamente a tutti gli immobili;

relativamente agli immobili 1)-2)-3);

relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12);

relativamente agli immobili 11)-12).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10168/6954 in data 23 febbraio 2021, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 18 febbraio 2021, numero di repertorio 65, a favore di sede , codice fiscale 0, contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.47626/8365 in data 24 ottobre 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 24 luglio 2017, numero repertorio 4455, Importo Totale € 19.195,50, Importo Capitale €18.300,00, a favore di

, contro
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.46102/8103 in data 16 ottobre 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 6 giugno 2017, numero repertorio 3431, Importo Totale € 62.800,00, Importo Capitale €50.273,98, a favore sede , codice fiscale contro

,
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP 3261**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato arborato	mq	140,00	1,00	140,00
		140,00		140,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: terreno a prato arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,50

Valore di mercato max (€/mq): 8,50

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3262**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato arborato	mq.	195,00	1,00	195,00
		195,00		195,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: terreno a prato arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,5

Valore di mercato max (€/mq): 8,5

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3263**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
Prato arborato	mq	735,00	1,00	735,00
		735,00		735,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: terreno a prato arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,5

Valore di mercato max (€/mq): 8,5

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili in quanto il loro frazionamento comporterebbe una menomazione della fruibilità ed utilizzo potenziale dettato dalla destinazione edilizia e colturale in essere, pertanto risulta ingiustificata la loro divisione.

11. STATO DI POSSESSO MAPP. 3261-3262-3263

Identificativo corpo: TERRENI siti in Roncola (BG), Località Piazzola snc

Occupato dal debitore e COMPROPRIETARIO in riferimento alle quote di possesso sopraccitate.

12. VALUTAZIONE DEI SINGOLI TERRENI LOTTO 002

12.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di Roncola (BG) il sottoscritto al fine di ricercare il più probabile valore reale dei beni oggetto di stima ritiene opportuno, per i terreni agricoli, adottare come parametri di valutazione la tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2025 - Regione Agraria n° 3, approvata dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Roncola San Bernardo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per terreni a prato arborato il valore è di 8,50 €/mq.;

Altre fonti di informazione: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - Provincia di Bergamo, Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2025, REGIONE AGRARIA 3.

12.3 Valutazione corpi:

* **TERRENO. MAPP. 3261**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a prato arborato	140,00	€ 8,50	€ 1.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.190,00
Valore Finale			€ 1.190,00
Valore corpo			€ 1.190,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.190,00

		Valore diritto e quota
	1/2	€. 595,00
	1/2	€. 595,00

* **TERRENO. MAPP. 3262**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.657,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a prato arborato	195,00	€ 8,50	€ 1.657,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.657,50
Valore Finale			€ 11.657,50
Valore corpo			€ 1.657,50
Valore accessori per avvenuta trasformazione d'uso			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 11.657,50

		Valore complessivo diritto e quota
	1/2	€. 5.828,75
	1/2	€. 5.828,75

* **TERRENO. MAPP. 3263**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.247,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a prato arborato	735,00	€ 8,50	€ 6.247,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.247,50
Valore Finale			€ 16.247,50

Valore corpo	€ 6.247,50
Valore accessori derivanti da edificabilità	10.000,00
Valore complessivo intero	€ 16.247,50

		Valore diritto e quota
	1/2	€. 8.123,75
	1/2	€. 8.123,75

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO	mapp. 3261	140,00	€ 1.190,00	
TERRENO	mapp. 3262	195,00	€ 11.657,50	
TERRENO	mapp. 3263	735,00	€ 16.247,50	

		Valore totale diritto quote lotto 002
		€. 14.547,50
		€. 14.547,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Lotto 002 **€ 29.095,00**

Valore diritto e quote Lotto 002

	1/2	€. 14.547,50
	1/2	€. 14.547,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.095,00

**Lotto: 003 - IMMOBILI IN QUOTA 1/4
MAPP. 3500-376-746-398-826-747-3499**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

* **Identificativo corpo: DEPOSITO. MAPP. 3500**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roncola (BG), Località Piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: QUOTA 1/4 - , QUOTA 4/24
, QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
, QUOTA 2/24, foglio 4, particella 3500, indirizzo Località Piazzola snc, piano T-1, comune Roncola, categoria C2, classe 2, consistenza 129 mq, superficie 169 mq, rendita € 99,94
Derivante da: Derivante da Costituzione del 12-08-2009, protocollo n. BG 0264423 in atti dal 12-08-2009 Costituzione (n. 2930.1/2009) per soppressione mappale 393.
Confini: Immobile libero su tutti i lati, si affaccia sul terreno di proprietà particella 3499.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 376**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/4 , QUOTA 4/24
, QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
, QUOTA 2/24 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 376, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale are 68.90, reddito dominicale: € 1,78, reddito agrario: € 1,07 Derivante da: Derivante da Atto notarile di Compravendita del 15-07-2011, in atti dal 08-08-2011, notaio Rep.38311 (n. 25294.1/2011)
Confini: A sud terreno di proprietà sub. 746, a ovest, nord e est terreni di altra proprietà.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 746**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/4 , QUOTA 4/24
, QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
, QUOTA 2/24 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 746, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale are 60.20, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93
Derivante da: Derivante da Atto notarile di Compravendita del 15-07-2011, in atti dal 08-08-2011, notaio

, Rep.38311 (n. 25294.1/2011)

Confini: A nord terreno di proprietà sub. 376, a ovest, sud e est terreni di altra proprietà.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 398**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/4 , QUOTA 4/24
 , QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
 , QUOTA 2/24 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 398, qualità prato, classe 3,
 superficie catastale are 90.10, reddito dominicale: € 13,96, reddito agrario: € 13,96

Derivante da: Tabella di Variazione del 08-03-2007, prot. n. BG0085457 in Atti dal 08-03-2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.14845.1/2007).

Confini: A nord strada sp 172, a sud e a est terreni di proprietà (mapp. 626, mapp. 3499), a ovest terreno di altra proprietà.

Note: Variazione colturale ex DL n. 262/06.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 826**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/4 , QUOTA 4/24
 , QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
 , QUOTA 2/24 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 826, qualità prato, classe 3,
 superficie catastale 1 h are 41, reddito dominicale: € 21,85, reddito agrario: € 21,85

Derivante da: Tabella di Variazione del 08-03-2007, prot. n. BG0085457 in Atti dal 08-03-2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.14845.1/2007).

Confini: A nord e a est terreno di proprietà (mapp. 398 e mapp.747), a sud e a ovest terreno di altra proprietà.

Note: Variazione colturale ex DL n. 262/06.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 747**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/4 , QUOTA 4/24
 , QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
 , QUOTA 2/24 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 747, qualità prato, classe 3,
 superficie catastale 1 h are 47,60, reddito dominicale: € 22,87, reddito agrario: € 22,87

Derivante da: Tabella di Variazione del 08-03-2007, prot. n. BG0085457 in Atti dal 08-03-2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.14845.1/2007).

Confini: A nord terreno di proprietà mapp. 3499, a est terreno di altra proprietà, a ovest terreno di proprietà mapp.826 e a sud strada comunale.

Note: Variazione colturale ex DL n. 262/06.

* **Identificativo corpo: TERRENO 3499**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/4 , QUOTA 4/24
 , QUOTA 1/4 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24 , QUOTA 2/24
 , QUOTA 2/24 , sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 3499, qualità prato, classe 3,

superficie catastale are 26,65, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 4,13

Derivante da: Derivante dal mappale 393. Tabella di Variazione del 10-08-2009, prot. n. BG0258490 in Atti dal 10-08-2009.

Confini: A nord strada provinciale 172, a est terreno di altra proprietà, a sud e a ovest terreni di proprietà mapp. 747 e mapp.398.

Note: Su di esso insiste l'immobile di questo stesso Lotto 3, ovvero il DEPOSITO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In località Piazzola di Roncola san Bernardo, il lotto 3 (N. 1 MAGAZZINO + N. 5 TERRENI) si colloca in zona boschiva montana, a circa 1050 m slm. Dista circa 3,5 km a nord ovest dal Municipio e dal centro del paese di Roncola e si raggiunge tramite la Sp 172, attraversando l'abitato di Roncola Alta, è quindi parte integrante del comune di Roncola (BG) e ne condivide la vocazione territoriale, urbanistica e paesaggistica.

Caratteristiche zona: a forte vocazione rurale, turistica collinare,

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Farmacia (Buono), Polizia locale (buono), negozi di vicinato (suff), strutture alberghiere (buono), scuola primaria (buono), Chiesa parrocchiale (buono), campo sportivo (suff), Ristoranti (buono), Parco avventura (buono), Itinerari montani (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Almenno San Bartolomeo.

Attrazioni paesaggistiche: Valle Imagna, colle dell'Albenza, Monte Linzone, Valle Brembana, Parco avventura Roncola..

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Bernardo, Chiesa di San Defendente, resti di fortificazioni medievali, antiche Cascine rurali.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,2 km, Strada provinciale 172 1,2 km, Autostrada A4 Casello Dalmine 25 km, Ferrovia Stazione Ponte s. Pietro 14 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **DEPOSITO MAPP. 3500**

Trattasi di casolare adibito a deposito, collocato su terreno di proprietà destinato a prato. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172, quindi da sentiero privato. Esso è inserito nell'Inventario del patrimonio architettonico ambientale del Comune di Roncola alle schede 33.1 e 33.2; ha impianto risalente al XIX secolo. Edificio in pietra a vista, si dispone su due livelli fuori terra ed ha una configurazione planimetrica ad L. Il tetto è a capanna, in legno con assenza di gronde. I solai sono lignei. Le aperture esterne hanno la caratteristica di avere contorni murari. Alla struttura principale si adagia un piccolo roccolo.

Superficie complessiva di circa mq 129,00

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: impianto XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 per piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: da ristrutturare
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: verde e piantumazioni condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Note: assente
<i>Fognatura</i>	Note: assente
<i>Idrico</i>	Note: assente

Termico	Note: assente
---------	---------------

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP. 376**

Trattasi di terreno produttivo incolto, con alberature boschive. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq. **6.890,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana
 Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP. 746**

Trattasi di terreno produttivo incolto, con alberature boschive. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq **6.020,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia montana
 Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP. 398**

Trattasi di terreno a prato. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq **9.010,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana
 Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP. 826**

Trattasi di terreno a prato. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq **14.100,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia montana
 Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP. 747**

Trattasi di terreno a prato. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq **14.760,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana
 Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP. 3499**

Trattasi di terreno a prato. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.
 Ad esso si accede dalla strada provinciale 172. Su tale terreno insite il fabbricato rurale di cui al mapp. 3500.

Superficie complessiva di circa mq **2.665,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia montana
 Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: buono

3. PRATICHE EDILIZIE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roncola (BG), Località Piazzola snc
 Numero pratica: ANTE 1967
 Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: DEPOSITO.
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roncola (BG), Località Piazzola snc
 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: TERRENI.
 Mapp. 3500-376-746-398-826-747-3499
 Terreni agricoli siti in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

*** Identificativo corpo: DEPOSITO. MAPP. 3500**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roncola (BG), Località Piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Immobile in zone non urbanizzate oggetto di censimento e relativa Numerazione, ex ART. 31CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONE NON URBANIZZATE Gli interventi sul presente immobile sono normati dalla Scheda n. 3 dell'Inventario del Patrimonio architettonico-ambientale del Comune di Roncola. Vedasi allegato e dall'grado di intervento 3 ex art. 19 NTA: "TERZO GRADO. EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettera a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Sono ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	30% della volumetria esistente

Si dichiara la conformità urbanistica.

*** Identificativo corpo: TERRENO. MAPP. 376**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta del-

	la sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole – Territorio Agricolo e Ambiente Naturale – in parte prevalente: Ambiti Boschivi di Tutela Paesistica- art. 32 N.T.A. in minima parte: Ambiti a destinazione agricola – art. 30 N.T.A. il mappale è interessato da vincolo ex art. 17 del P.T.P.R. (ambiti a quota superiore ai 1000 mt. s.l.m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

si dichiara la conformità urbanistica.

* **Identificativo corpo: TERRENO. MAPP. 746**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole – Territorio Agricolo e Ambiente Naturale – Ambiti Paesistica- art. 32 N.T.A. il mappale è interessato da vincolo ex art. 17 del P.T.P.R. (ambiti a quota superiore ai 1000 mt. s.l.m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Si dichiara la conformità urbanistica.

* **Identificativo corpo: TERRENO. MAPP. 398**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole – Territorio Agricolo e Ambiente Naturale – in parte prevalente: Ambiti a destinazione agricola – art. 30 N.T.A. in minima parte: Ambiti Boschivi di Tutela Paesistica- art. 32 N.T.A. il mappale è interessato da vincolo ex art. 17 del P.T.P.R. (ambiti a quota superiore ai 1000 mt. s.l.m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Si dichiara la conformità urbanistica.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 826**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole – Territorio Agricolo e Ambiente Naturale – in parte: Ambiti a destinazione agricola – art. 30 N.T.A. in parte: Ambiti Boschivi di Tutela Paesistica- art. 32 N.T.A. il mappale è interessato da vincolo ex art. 17 del P.T.P.R. (ambiti a quota superiore ai 1000 mt. s.l.m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Si dichiara la conformità urbanistica.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 747**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole – Territorio Agricolo e Ambiente Naturale – Ambiti a destinazione agricola – art. 30 N.T.A. il mappale è interessato da vincolo ex art. 17 del P.T.P.R. (ambiti a quota superiore ai 1000 mt. s.l.m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Si dichiara la conformità urbanistica.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3499**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

per la quota di 24/48 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.69178/43603 in data 22 ottobre 2009, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bergamo del 16 agosto 2009, numero di repertorio 1209/2009/9, contro l'eredità di

, devoluta a favore di

fiscale , avente ad oggetto gli immobili di relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.43399/25289 in data 8 agosto 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Bergamo del 15 luglio 2011, numero di repertorio 38310/17571, a favore

, per la quota di 8/48 del diritto di

proprietà,

, per la quota di

4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà, contro

, per la quota di 24/48 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.49149/30854 in data 13 agosto 2005, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bergamo del 17 gennaio 2005, numero di repertorio 38/2005, contro l'eredità di

, devoluta a favore di

, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.29433/21834 in data 22 settembre 1990, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bergamo, Den.256- Vol.90, contro l'eredità di

, devoluta, in virtù di testamento olografo, in favore di

, e

, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 1) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 3261 are 1 ca 40.
- 2) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 3262 are 1 ca 95.
- 3) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 3263 are 7 ca 35.
- 4) FABBRICATO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 4 particella 3500, Cat.C/2 mq 129.
- 5) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 376 are 68 ca 90.
- 6) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 398 are 90 ca 10.
- 7) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 746 are 60 ca 20.
- 8) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 747 ha 1 are 47 ca 60.
- 9) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 826 ha 1 are 41.
- 10) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 3499 are 26 ca 65.
- 11) TERRENO, in RONCOLA (BG).
Distinto in catasto al foglio 9 particella 1108 are 45 ca 90.
- 12) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 1182 ha 1 are 82 ca 50.

GLI IMMOBILI SOPRA CITATI RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA' :

DIVISIONE GIUDIZIALE, trascritta ai nn. 50791/36777 in data 1° ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 15 luglio 2024, numero di repertorio 597, a favore e contro

relativamente a tutti gli immobili;

relativamente agli immobili 1)-2)-3);

relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12);

relativamente agli immobili 11)-12).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10168/6954 in data 23 febbraio 2021, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 18 febbraio 2021, numero di repertorio 65, a favore di , contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.47626/8365 in data 24 ottobre 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 24 luglio 2017, numero repertorio 4455, Importo Totale € 19.195,50, Importo Capitale €18.300,00, a favore

, contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.46102/8103 in data 16 ottobre 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 6 giugno 2017, numero repertorio 3431, Importo Totale € 62.800,00, Importo Capitale €50.273,98, a favore , contro

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili

1)-2)-3) di relazione;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

*** Identificativo corpo: DEPOSITO MAPP. 3500**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	169	1,00	169
		169		169

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: DEPOSITO AL SERVIZIO ATTIVITA' AGRICOLA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

*** Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 376**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO PRODUTTIVO INCOLTO	mq.	6.890,00	1,00	6.890,00
		6.890,00		6.890,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,85

Valore di mercato max (€/mq): 0,85

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 746**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO PRO- DUTTIVO INCOLTO	mq.	6.020,00	1,00	6.020,00
		6.020,00		6.020,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,85

Valore di mercato max (€/mq): 0,85

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 398**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO A PRATO	mq.	9.010,00	1,00	9.010,00
		9.010,00		9.010,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO A PRATO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,5

Valore di mercato max (€/mq): 8,5

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 747**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO A PRATO	mq.	14.100,00	1,00	14.100,00
		14.100,00		14.100,00

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2020

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO A PRATO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,50

Valore di mercato max (€/mq): 8,50

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 747**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO A PRATO	mq.	14.760,00	1,00	14.760,00
		14.760,00		14.760,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO A PRATO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,5

Valore di mercato max (€/mq): 8,5

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 3499**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO A PRATO	mq	2.665,00	1,00	2.665,00
		2.665,00		2.665,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO A PRATO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 8,5

Valore di mercato max (€/mq): 8,5

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili in quanto il loro frazionamento comporterebbe una menomazione della fruibilità ed utilizzo dettato dalla destinazione edilizia e colturale in essere, pertanto risulta ingiustificata la loro divisione anche in ragione delle numerose quote di proprietà.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Roncola (BG), Località Piazzola snc

Occupato dal debitore e relativi comproprietari secondo le quote di competenza sopraccitate

Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 3500 - 376-746- 398-826-747-3499 siti in Roncola (BG), Località Piazzola snc

Occupato dal debitore e RELATIVI COMPROPRIETARI in riferimento alle quote di possesso sopraccitate.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di Roncola (BG) il sottoscritto al fine di ricercare il più probabile valore reale dei beni oggetto di stima ritiene opportuno, per i terreni agricoli, adottare come parametri di valutazione la tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2025 - Regione Agraria n° 3, approvata dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo €/mq.

Per quanto riguarda il deposito il sottoscritto, al fine di ricercare il più probabile valore reale del bene oggetto di stima ritiene congruo adottare valori desunti da Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Roncola San Bernardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indice dei Valori medi agricoli della provincia di Bergamo, Valore Casa e Terreni, osservatorio immobiliare, anno 2025.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per terreni a prato il valore è di 8,5 €/mq; per terreni a produttivo incolto è di 0,85 €/mq; per magazzini al servizio dell'attività agricola il valore si aggira tra 200 €/mq e 300 €/mq;

Altre fonti di informazione: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - Provincia di Bergamo, Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2025 - REGIONE AGRARIA 3.

12.3 Valutazione corpi:

* **DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2] MAPP. 3500**

Roncola (BG), Località Piazzola snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.700,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	169	€ 300,00	€ 50.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.700,00
Valore Finale			€ 50.700,00
Valore corpo			€ 50.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.700,00

		Valore diritto e quota
	1/4	€. 12.675,00
	4/24	€. 8.450,00
	1/4	€. 12.675,00
	2/24	€. 4.225,00
	2/24	€. 4.225,00
	2/24	€. 4.225,00
	2/24	€. 4.225,00

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 376**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.856,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO PRODUTTIVO INCOLTO	6.890,00	€ 0,85	€ 5.856,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.856,50
Valore Finale			€ 5.856,50
Valore corpo			€ 5.856,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.856,50

		Valore diritto e quota
	1/4	€. 1.464,13
	4/24	€. 976,08
	1/4	€. 1.464,13
	2/24	€. 488,04
	2/24	€. 488,04
	2/24	€. 488,04
	2/24	€. 488,04

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 746**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.117,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO PRODUTTIVO INCOLTO	6.020,00	€ 0,85	€ 5.117,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.117,00
Valore Finale			€ 5.117,00
Valore corpo			€ 5.117,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.117,00

		Valore diritto e quota
	1/4	€. 1.279,25
	4/24	€. 852,83
	1/4	€. 1.279,25
	2/24	€. 426,42
	2/24	€. 426,42
	2/24	€. 426,42
	2/24	€. 426,42

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 398**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.585,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO A PRATO	9.010,00	€ 8,5	€ 76.585,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.585,00
Valore Finale			€ 76.585,00
Valore corpo			€ 76.585,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.585,00

		Valori diritto e quota
	1/4	€. 19.146,25

	4/24	€. 12.764,17
	1/4	€. 19.146,25
	2/24	€. 6.382,08
	2/24	€. 6.382,08
	2/24	€. 6.382,08
	2/24	€. 6.382,08

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 826**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.850,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO A PRATO	14.100,00	€ 8,5	€ 119.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.850,00
Valore Finale			€ 119.850,00
Valore corpo			€ 119.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.850,00

		Valore diritto e quota
	1/4	€. 29.962,50
	4/24	€. 19.975,00
	1/4	€. 29.962,50
	2/24	€. 9.987,50
	2/24	€. 9.987,50
	2/24	€. 9.987,50
	2/24	€. 9.987,50

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 747**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.460,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO A PRATO	14.760,00	€ 8,5	€ 125.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.460,00
Valore Finale			€ 125.460,00
Valore corpo			€ 125.460,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.460,00

		Valore diritto e quota
	1/4	€. 31.365,00
	4/24	€. 20.910,00
	1/4	€. 31.365,00
	2/24	€. 10.455,00

	2/24	€. 10.455,00
	2/24	€. 10.455,00
	2/24	€. 10.455,00

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 3499**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.652,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO A PRATO	2.665,00	€ 8,5	€ 22.652,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.652,50
Valore Finale			€ 22.652,50
Valore corpo			€ 22.652,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.652,50

		Valore diritto e quota
	1/4	€. 5.663,13
	4/24	€. 3.775,42
	1/4	€. 5.663,13
	2/24	€. 1.887,71
	2/24	€. 1.887,71
	2/24	€. 1.887,71
	2/24	€. 1.887,71

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
DEPOSITO 3500	Magazzini e locali di deposito [C2]	129,00	€ 50.700,00	
TERR. Mapp 376	agricolo	6.890,00	€ 5.856,50	
TERR. Mapp. 746	agricolo	6.020,00	€ 5.117,00	
TERR. Mapp.398	agricolo	9.010,00	€ 76.585,00	
TERR. Mapp 826	agricolo	14.100,00	€ 119.850,00	
TERR. Mapp. 747	agricolo	14.760,00	€ 125.460,00	
TERR. Mapp 3499	agricolo	2.665,00	€ 22.652,50	

	Valore totale diritto e quote del lotto 003
	€. 101.555,25
	€ 67.703,50
	€. 101.555,25
	€. 33.851,75
	€. 33.851,75
	€. 33.851,75
	€. 33.851,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Lotto 003 € 406.221,00

Valore diritto e quota Lotto 003

	1/4	€. 101.555,25
	4/24	€ 67.703,50
	1/4	€. 101.555,25
	2/24	€. 33.851,75
	2/24	€. 33.851,75
	2/24	€. 33.851,75
	2/24	€. 33.851,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 406.221,00

Lotto: 004 - IMMOBILI IN QUOTA 1/8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1108**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa , via Roncola Bassa 18

Quota e tipologia del diritto

1/8 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/8 , QUOTA 4/48
 , QUOTA 1/8 , QUOTA 2/48 , QUOTA 2/48 , QUOTA 2/48
 , QUOTA 2/48 , QUOTA 12/48 , QUOTA 12/48 ,
 QUOTA 2/48 , QUOTA 2/48 , QUOTA 12/48 , QUOTA 12/48 ,
 sezione censuaria Roncola, foglio 9, particella 1108, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 1, superficie catastale are 45 .90, reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,71
Derivante da: Derivante da Atto notarile di Compravendita del 15-07-2011, in atti dal 08-08-2011, notaio , Rep.38311 (n. 25294.1/2011)
Confini: A nord terreno di proprietà sub. 1182, a ovest, surd e est terreni di altra proprietà.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1182**

sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località Piazzola snc

Quota e tipologia del diritto

1/8 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , QUOTA 1/8 , QUOTA 4/48
 , QUOTA 1/8 , QUOTA 2/48 , QUOTA 2/48 , QUOTA 2/48
 , QUOTA 2/48 , QUOTA 12/48 , QUOTA 12/48 , , foglio 9, parti-
 cella 1182, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1 h are 82 .50, reddito dominicale: € 13,20, red-
 dito agrario: € 3,77
Derivante da: Derivante da Atto notarile di Compravendita del 15-07-2011, in atti dal 08-08-2011, notaio , Rep.38311 (n. 25294.1/2011).
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /
Confini: a SUD TERRENO DI PROPRIETA' MAPP.1108, A OVEST, NORD ED EST CONFINA CON TERRENI DI ALTRE PROPRIETA'.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In territorio Roncola san Bernardo, al confine ovest verso il paese di Bedulita, il lotto 4 si compone di n. 2 TERRENI, che si collocano in zona boschiva montana, a circa 1050 m slm. Esso dista circa 3,7 km a nord ovest dal Municipio e dal centro del paese di Roncola; si raggiunge tramite la Sp 172, oltre l'abitato di Roncola Alta.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

tanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Farmacia (Buono), Polizia locale (buono), negozi di vicinato (suff), strutture alberghiere (buono), scuola primaria (buono), Chiesa parrocchiale (buono), campo sportivo (suff), Ristoranti (buono), Parco avventura (buono), Itinerari montani (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Almenno San Bartolomeo.

Attrazioni paesaggistiche: Valle Imagna, colle dell'Albenza, Monte Linzone, Valle Brembana, Parco avventura Roncola..

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Bernardo, Chiesa di San Defendente, resti di fortificazioni medievali, antiche Cascine rurali.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,2 km, Strada provinciale 172 1,2 km, Autostrada A4 Casello Dalmine 25 km, Ferrovia Stazione Ponte s. Pietro 14 km

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: DEPOSITO

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: agricolo di cui al corpo **TERRENO MAPP. 1108**

Trattasi di terreno produttivo incolto, con alberature boschive. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq **4.590,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana
Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: buone

Descrizione: agricolo di cui al corpo **TERRENO MAPP. 1182**

Trattasi di terreno a bosco. Ad esso si accede dalla strada provinciale 172.

Superficie complessiva di circa mq **18.250,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana
Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: buone

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 1108 -1182
 agricoli siti in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa , via Roncola Bassa 18

si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1108**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa , via Roncola Bassa 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti boschivi di tutela paesistica. "ART. 32AMBITI BOSCHIVI DI TUTELA PAESISTICA Laddove siano presenti delle aree Boscate il P.G.T.. individua degli Ambiti Boschivi di Tutela paesistica. In tali zone le aree a bosco ceduo o di fustaie non possono essere trasformate ad altro uso che a bosco non coltivabile a carattere forestale con piante autotone ed adatte all'ambiente naturale locale. Le aree boschive dovranno essere conservate con accurata manutenzione per garantire la tutela delle piante da eventuali danni. Nelle aree di cui alla disciplina del presente articolo non è ammessa alcuna edificazione fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 33, per gli eventuali manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a,b,c, della Legge 05/08/78 n° 457 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05. Per garantire la stabilità delle scarpate e dei versanti è consentito il risanamento di muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri di pietra. Non è ammessa la realizzazione di nessun tipo di recinzione ad esclusione dei fili di contenimento delle mandrie; è altresì prevista la possibilità di recuperare i sentieri esistenti o storicamente riconosciuti".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

si dichiara la conformità urbanistica.

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1182**

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Piazzola, Località piazzola snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle Regole: Territorio agricolo e Ambiente naturale; Carta della sensibilità urbanistica: sensibilità paes. ALTA.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.9 del 26/02/2013

Norme tecniche di attuazione:	Ambiti boschivi di tutela paesistica. "ART. 32 AMBITI BOSCHIVI DI TUTELA PAESISTICA Laddove siano presenti delle aree Boscate il P.G.T.. individua degli Ambiti Boschivi di Tutela paesistica. In tali zone le aree a bosco ceduo o di fustaie non possono essere trasformate ad altro uso che a bosco non coltivabile a carattere forestale con piante autotone ed adatte all'ambiente naturale locale. Le aree boschive dovranno essere conservate con accurata manutenzione per garantire la tutela delle piante da eventuali danni. Nelle aree di cui alla disciplina del presente articolo non è ammessa alcuna edificazione fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 33, per gli eventuali manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a,b,c, della Legge 05/08/78 n° 457 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05. Per garantire la stabilità delle scarpate e dei versanti è consentito il risanamento di muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri di pietra. Non è ammessa la realizzazione di nessun tipo di recinzione ad esclusione dei fili di contenimento delle mandrie; è altresì prevista la possibilità di recuperare i sentieri esistenti o storicamente riconosciuti".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: TERRENI MAPP. 1108 -1182.

agricolo sito in Roncola (BG) CAP: 24030 frazione: Roncola Bassa , via Roncola Bassa 18

si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza debitore (-) -comproprietari immobili mapp. 3500 - 376-746- 398- 826-747-3499

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.43404/25294 in data 8 agosto 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Bergamo del 15 luglio 2011, numero di repertorio 38311/17572, a favore

, per la quota di 8/48 del diritto di proprietà,
, per la quota di 8/48 del

diritto di proprietà, contro

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 8/48 del diritto di proprietà,

avente ad oggetto gli immobili di relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.43400/25290 in data 8 agosto 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Bergamo del 15 luglio 2011, numero di repertorio 38310/17571, a favore

, per la quota di 8/48 del diritto di

proprietà,

, per la quota di

4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà, contro

,
per la quota di 24/48 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.69178/43603 in data 22 ottobre 2009, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bergamo del 16 agosto 2009, numero di repertorio 1209/2009/9, contro l'eredità di

, devoluta a favore di

, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.43399/25289 in data 8 agosto 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Bergamo del 15 luglio 2011, numero di repertorio 38310/17571, a favore

, per la quota di 8/48 del diritto di

proprietà,

, per la quota di

4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà,

, per la quota di 4/48 del diritto di proprietà, contro

, per la quota di 24/48 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.49149/30854 in data 13 agosto 2005, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bergamo del 17 gennaio 2005, numero di repertorio 38/2005, contro l'eredità di

, devoluta a favore di

, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.29433/21834 in data 22 settembre 1990, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bergamo, Den.256- Vol.90, contro l'eredità di

, devoluta, in virtù di testamento olografo, in favore di

, e

, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE

1) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3261 are 1 ca 40.

2) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3262 are 1 ca 95.

3) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3263 are 7 ca 35.

4) FABBRICATO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 4 particella 3500, Cat.C/2 mq 129.

5) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 376 are 68 ca 90.

6) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 398 are 90 ca 10.

7) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 746 are 60 ca 20.

8) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 747 ha 1 are 47 ca 60.

9) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 826 ha 1 are 41.

10) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 3499 are 26 ca 65.

11) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 1108 are 45 ca 90.

12) TERRENO, in RONCOLA (BG).

Distinto in catasto al foglio 9 particella 1182 ha 1 are 82 ca 50.

GI IMMOBILI SOPRA CITATI RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA'

DIVISIONE GIUDIZIALE, trascritta ai nn. 50791/36777 in data 1° ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 15 luglio 2024, numero di repertorio 597, a favore e contro

relativamente a tutti gli immobili;

relativamente agli immobili 1)-2)-3);

relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12);

relativamente agli immobili 11)-12).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10168/6954 in data 23 febbraio 2021, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 18 febbraio 2021, numero di repertorio 65, a favore di contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.47626/8365 in data 24 ottobre 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 24 luglio 2017, numero repertorio 4455, Importo Totale € 19.195,50, Importo Capitale €18.300,00, a favore

, contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.46102/8103 in data 16 ottobre 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 6 giugno 2017, numero repertorio 3431, Importo Totale € 62.800,00, Importo Capitale €50.273,98, a favore contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 1)-2)-3) di relazione;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) di relazione;

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili 11)-12) di relazione.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1108**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relativa superficie

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO PRO-DUTTIVO INCOLTO	mq	4.590,00	1,00	4.590,00
		4.590,00		4.590,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0,85

Valore di mercato max (€/mq): 0,85

* **Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1182**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie lorda commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENO A PA-SCOLO	mq	18.250,00	1,00	18.250,00
		18.250,00		18.250,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Roncola

Tipologia: TERRENO A bosco

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1,15

Valore di mercato max (€/mq): 1,15

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili in quanto il loro frazionamento comporterebbe una menomazione della fruibilità ed utilizzo dettato dalla destinazione edilizia e colturale in essere, pertanto risulta ingiustificata la loro divisione anche in ragione delle numerose quote di proprietà.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1108
 agricolo sito in Roncola (BG), via Roncola Bassa 18
 Occupato dal debitore e comproprietari

Identificativo corpo: TERRENO MAPP. 1182
 agricolo sito in Roncola (BG), Località Piazzola snc
 Occupato dal debitore e comproprietari

12. VALUTAZIONE DEI SINGOLI TERRENI

12.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di Roncola (BG) il sottoscritto al fine di ricercare il più probabile valore reale dei beni oggetto di stima ritiene opportuno, per i terreni agricoli, adottare come parametri di valutazione la tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2025 - Regione Agraria n° 3, approvata dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Roncola San Bernardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indice dei Valori medi agricoli della provincia di Bergamo, Valore Casa e Terreni, osservatorio immobiliare, anno 2020.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per terreni a incolto produttivo il valore è di 0,85 €/mq; per terreni a pascolo il valore è di 1,25 €/mq.;

Altre fonti di informazione: COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - Provincia di Bergamo, Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2025 - Regione Agraria n° 3, approvata dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 1108**
 Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.901,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO PRODUTTIVO INCOLTO	4.590,00	€ 0,85	€ 3.901,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.901,50
Valore Finale			€ 3.901,50
Valore corpo			€ 3.901,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.901,50

		Valore diritto e quote
	1/8	€. 487,69
	4/48	€. 325,13
	1/8	€. 487,69
	2/48	€. 162,56
	2/48	€. 162,56
	2/48	€. 162,56
	2/48	€. 162,56
	12/48	€. 975,38
	12/48	€. 975,38

* **TERRENO. Agricolo MAPP. 1182**

Roncola (BG), via Roncola Bassa 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.812,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO A PASCOLO	18.250,00	€ 1,25	€ 22.812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.812,50
Valore Finale			€ 22.812,50
Valore corpo			€ 22.812,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.812,50

		Valori quote di possesso
	1/8	€. 2.851,56
	4/48	€. 1.91,04
	1/8	€. 2851,56
	2/48	€. 950,52
	2/48	€. 950,52
	2/48	€. 950,52
	2/48	€. 950,52
	12/48	€. 5.703,13
	12/48	€. 5.703,13

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO	agricolo	4.590,00	€ 3.901,50	
TERRENO	agricolo	18.250,00	€ 22.812,50	

	Valore totale diritto e quote Lotto 004
	€. 3.339,25
	€. 2.226,17
	€. 3.339,25
	€. 1. 113,08
	€. 1. 113,08
	€. 1. 113,08
	€. 1. 113,08.
	€. 6.678,50
	€. 6.678,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Lotto 004 € 26.714,00

Valore diritto e quota Lotto 004

	1/8	€. 3.339,25
	4/48	€. 2.226,17
	1/8	€. 3.339,25
	2/48	€. 1. 113,08
	2/48	€. 1. 113,08
	2/48	€. 1. 113,08
	2/48	€. 1. 113,08.
	12/48	€. 6.678,50
	12/48	€. 6.678,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.714,00

Allegati

Allegato 0.0 OSSERVAZIONI E NOTE ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTE CONVENUTA

Allegato 1.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 1.2 - PLANIMETRIE

Allegato 1.3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allegato 1.4 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA