

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 486/2025

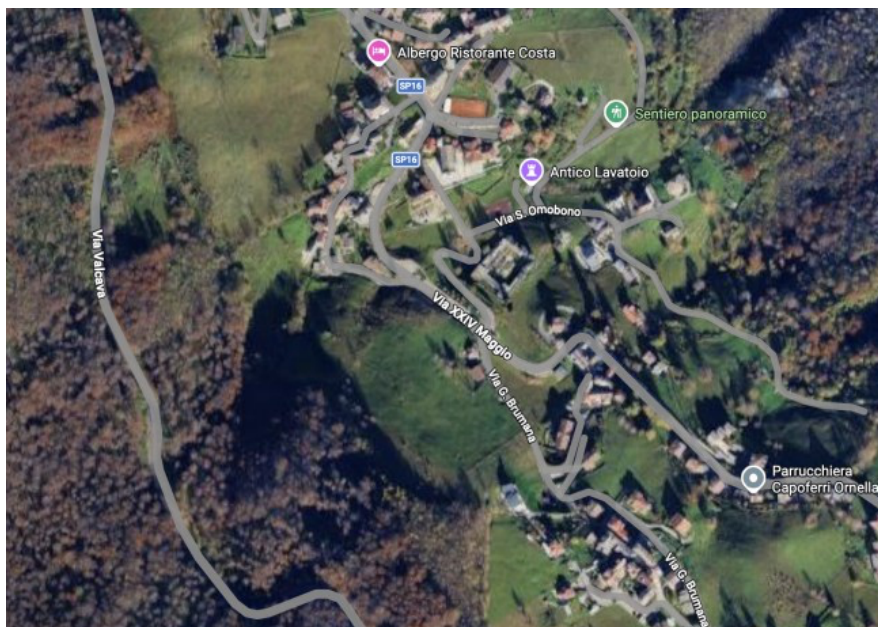
PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI



## PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:



Codice fiscale:



Studio in:



Telefono:



Fax:



Email:



Pec:



Beni in **Costa Valle Imagna (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Indice generale

<a href="#">Lotto: 001 - LOTTO 1.....</a>	<a href="#">8</a>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	<a href="#">8</a>
<a href="#">IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....</a>	<a href="#">8</a>
Corpo: A.....	<a href="#">8</a>
2. DESCRIZIONE.....	<a href="#">10</a>
<a href="#">DESCRIZIONE.....</a>	<a href="#">10</a>
DESCRIZIONE GENERALE.....	<a href="#">10</a>
Corpo: A.....	<a href="#">11</a>
3. PRATICHE EDILIZIE.....	<a href="#">14</a>
<a href="#">PRATICHE EDILIZIE.....</a>	<a href="#">14</a>
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	<a href="#">14</a>
Corpo: A.....	<a href="#">14</a>
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	<a href="#">14</a>
<a href="#">CONFORMITÀ URBANISTICA.....</a>	<a href="#">14</a>
Corpo: A.....	<a href="#">14</a>
<a href="#">CONFORMITÀ CATASTALE.....</a>	<a href="#">14</a>
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	<a href="#">14</a>
Corpo: A.....	<a href="#">14</a>
<a href="#">ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</a>	<a href="#">14</a>
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	<a href="#">14</a>
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	<a href="#">14</a>
<a href="#">VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....</a>	<a href="#">14</a>
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	<a href="#">15</a>
<a href="#">ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</a>	<a href="#">15</a>
Corpo: A.....	<a href="#">15</a>

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	<u>15</u>
<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>15</u>
Corpo: A.....	<u>15</u>
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	<u>16</u>
<u>GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</u>	<u>16</u>
11. STATO DI POSSESSO.....	<u>16</u>
<u>STATO DI POSSESSO:.....</u>	<u>16</u>
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	<u>16</u>
<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....</u>	<u>16</u>
Criterio di stima.....	<u>16</u>
Fonti d'informazione.....	<u>16</u>
Valutazione corpi.....	<u>17</u>
Adeguamenti e correzioni della stima.....	<u>17</u>
Prezzo base d'asta del lotto.....	<u>17</u>
Regime fiscale della vendita.....	<u>18</u>
<u>Lotto: 002 - LOTTO 2.....</u>	<u>19</u>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	<u>19</u>
<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....</u>	<u>19</u>
Corpo: A.....	<u>19</u>
2. DESCRIZIONE.....	<u>23</u>
<u>DESCRIZIONE.....</u>	<u>23</u>
DESCRIZIONE GENERALE.....	<u>23</u>
Corpo: A.....	<u>23</u>
3. PRATICHE EDILIZIE.....	<u>26</u>
<u>PRATICHE EDILIZIE.....</u>	<u>26</u>
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	<u>26</u>
Corpo: A.....	<u>26</u>
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	<u>26</u>
<u>CONFORMITÀ URBANISTICA.....</u>	<u>26</u>
Corpo: A.....	<u>26</u>
<u>CONFORMITÀ CATASTALE.....</u>	<u>26</u>
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	<u>26</u>
Corpo: A.....	<u>26</u>
<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</u>	<u>26</u>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	<u>26</u>
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	<u>26</u>
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</u> .....	<u>26</u>
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	<u>27</u>
<u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</u> .....	<u>27</u>
Corpo: A.....	<u>27</u>
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	<u>27</u>
<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:</u> .....	<u>27</u>
Corpo: A.....	<u>27</u>
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	<u>28</u>
<u>GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:</u> .....	<u>28</u>
11. STATO DI POSSESSO.....	<u>28</u>
<u>STATO DI POSSESSO:</u> .....	<u>28</u>
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	<u>28</u>
<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</u> .....	<u>28</u>
Criterio di stima.....	<u>28</u>
Fonti d'informazione.....	<u>29</u>
Valutazione corpi.....	<u>29</u>
Adeguamenti e correzioni della stima.....	<u>30</u>
Prezzo base d'asta del lotto.....	<u>30</u>
Regime fiscale della vendita.....	<u>30</u>
<u>Lotto: 003 - LOTTO 3:</u> .....	<u>31</u>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	<u>31</u>
<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</u> .....	<u>31</u>
Corpo: A.....	<u>31</u>
2. DESCRIZIONE.....	<u>33</u>
<u>DESCRIZIONE:</u> .....	<u>33</u>
DESCRIZIONE GENERALE.....	<u>33</u>
Corpo: A.....	<u>34</u>
3. PRATICHE EDILIZIE.....	<u>37</u>
<u>PRATICHE EDILIZIE:</u> .....	<u>37</u>
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	<u>37</u>
Corpo: A.....	<u>37</u>
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	<u>37</u>

<u>CONFORMITÀ URBANISTICA.....</u>	<u>37</u>
Corpo: A.....	37
<u>CONFORMITÀ CATASTALE.....</u>	<u>37</u>
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	37
Corpo: A.....	37
<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</u>	<u>37</u>
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....</u>	<u>37</u>
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	38
<u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</u>	<u>38</u>
Corpo: A.....	38
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	38
<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>38</u>
Corpo: A.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	39
<u>GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</u>	<u>39</u>
11. STATO DI POSSESSO.....	39
<u>STATO DI POSSESSO:.....</u>	<u>39</u>
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	39
<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....</u>	<u>39</u>
Criterio di stima.....	39
Fonti d'informazione.....	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
Regime fiscale della vendita.....	41
<u>Lotto: 004 - LOTTO 4.....</u>	<u>42</u>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	42
<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....</u>	<u>42</u>
Corpo: A.....	42
2. DESCRIZIONE.....	45
<u>DESCRIZIONE.....</u>	<u>45</u>
DESCRIZIONE GENERALE.....	45

Corpo: A.....	46
3. PRATICHE EDILIZIE.....	48
<u>PRATICHE EDILIZIE.....</u>	48
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	48
Corpo: A.....	48
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	48
<u>CONFORMITÀ URBANISTICA.....</u>	48
Corpo: A.....	48
<u>CONFORMITÀ CATASTALE.....</u>	49
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	49
Corpo: A.....	49
<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</u>	49
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	49
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	49
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....</u>	49
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	49
<u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</u>	49
Corpo: A.....	49
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	50
<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</u>	50
Corpo: A.....	50
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	50
<u>GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</u>	50
11. STATO DI POSSESSO.....	50
<u>STATO DI POSSESSO:.....</u>	50
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	50
<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....</u>	50
Criterio di stima.....	50
Fonti d'informazione.....	51
Valutazione corpi.....	51
Adeguamenti e correzioni della stima.....	52
Prezzo base d'asta del lotto.....	52
Regime fiscale della vendita.....	52

## INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2026 alle 11

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: [REDACTED]

Data nomina: 24-11-2025

Data giuramento: 25-11-2025

Data sopralluogo: 04-12-2025

## Beni in Costa Valle Imagna (BG)

## Lotto: 001 - LOTTO 1

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

## Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030

## Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

## Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: DATI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI Alla società esecutata la quota di intera proprietà degli immobili: A) Fg. 9 particelle 2543, 3350, 3351, 3352, risulta per Atto notarile di trasferimento di sede sociale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo il 14/12/1993 di formalità a favore di "██████████" con sede in Milano Piazza Cavour n. 3, contro "██████████" con sede in Milano via Manzoni n 16. Precedentemente proprietà della "██████████" con sede in Milano via Manzoni n 16 per Atto notarile di compravendita a rogito dott. ██████████ in data 26/05/1963 rep. 7326, trascritto a Bergamo il 02/07/1963 al n. 8522. B) Per tutti gli altri immobili, intera proprietà per Atto notarile di compravendita notaio ██████████ in San Giuliano Milanese del 29/06/2007 rep. 31990/11133, trascritto a Bergamo il 13/07/2007 al n. 26314 a favore della "██████████" con sede in Milano contro ██████████ con sede in Milano. Decreto di Trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 25/01/2002 rep. 15072/2002 trascritto a Bergamo il 13/02/2002 al n. 5097 a favore di "██████████" con sede in Milano contro "██████████" con sede in Milano Precedenti proprietari "██████████" con sede in Milano. "██████████" con sede in Milano.

## Identificato al catasto Fabbricati:

Confini: CONFINI Fg. 9 part. 786: 785, 781, 1302, 3807, 1303, confine comunale. Fg. 9 part. 1304, 788, 1306: 3807, 1302, 783, 790, 792, 784, 1305, confine comunale. Fg. 9 part. 3295: 4004, 506, 1473, 1472, 3291, 3292, 3294. Fg. 9 part. 3293: 3287, 3290, 3294, 3296, confine comunale. Fg. 9 part. 3296, 3300, 3301, 1108, 1109, 1110, 3315, 519, 3318, 3320, 3328: 1293, 3297, 3299, 3302, 3309, 3313, 3316, 3319, 3321, 3327, 2322, 1131, confine comunale. Fg. 9 part. 3298, 3303, 510, 3304, 3306, 1250, 1255, 1322, 1330, 514, 515: 3292, 3291, 1474, 1118, 1555, 1249, 1774, 725, 1251, 1129, 1113, 1114, 3307, 3305, 3302, 3299. Fg. 9 part. 726: 725, 189, 1123, 1251. Fg. 9 part. 1243, 3324, 3326, 3330, 517, 3333, 1125, 1124, 3338, 2574, 2575, 3339, 3344: 3345, 3340, 3337, 3334, 3331, 3327, 3325, 3322, 1251, 1123, 1122, 516, 901, 902, 190, 191, 2539, 3573, 3347. Fg. 9 part. 902: 901, 1209, 1210, 1211, 190, 1125. Fg. 9 part. 191, 3573, 2539, 1136, 197, 200: 1124, 190, 193, 904, 194, 2854, 3203, 2010, 1415, 1621, 2652, 3347, 2575, 2574, 3339, 1124. Fg. 9 part. 3332, 3335, 1130, 2240, 3336, 3342, 3346, 3343: 1132, 2322, 3331, 3334, 3337, 3340, 3345, 3341, strada cons. della Torre, 520, 2241, 2239, 1132. Fg. 9 part. 530, 523: 2254, strada cons. della Torre, 2255. Fg. 9 part. 529, 527, 531, 1139, 528, 1140, 1138, 2004, 2003, 3353, 3355, 534: strada cons. della Torre, 532, 504, 3354, 3356, 3357, 3361, 3363, 3367, 535, confine comunale. Fg. 9 part. 3347, 2652, 2578, 2654, 2542, 2543, 2701, 2656, 3350, 3351, 3352: 3339, 2575, 1136, 197, 200, 1621, 2653, 3531, 3532, 2655, 1367, 17730, 3363, 3359, 3360, 3342, 3348, 3339.

Fg. 9 part. 3349: 3348, strada cons. della Torre, 3343.

Note: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 1: Fg. 9 part. 786, 8.652,00 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 18,65, Rd. Agr. € 1,876 Fg. 9 part. 788, 8.525,56 mq (Compresa costruzione agricola) Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 7,09, Rd. Agr. € 2,02 Fg. 9 part. 1304, 1.100,44 mq Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,03, Rd. Agr. € 0,20 Fg. 9 part. 1306, 1.628,00 mq Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,31, Rd. Agr. € 0,37

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

Corrispondenza. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al: D103 Comune di Costa Valle Imagna.

NCEU Catasto fabbricati - Fg. 6 part. 3573, Cat. F2 unità collabenti, piano T, località La Foppa NCT  
 Catasto terreni Fg. 9 part. 191, 22 are 10 centiare mq 2.118,20 oggetto di pignoramento mq 91,80  
 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,57, Rd. Agr. € 0,46 Fg. 9 part. 197, 21 are 50 centiare  
 mq 1.962,80 oggetto di pignoramento mq 187,20 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd.  
 Dom. € 3,33, Rd. Agr. € 0,33 Fg. 9 part. 200, 19 are 90 centiare mq 1.685,28 oggetto di pignoramento  
 mq 304,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,14, Rd. Agr. € 0,62 Fg. 9 part. 510, 10  
 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 1,38, Rd. Agr. € 0,61 Fg. 9 part. 514, 16 are 75 centiare mq  
 1.511,32 oggetto di pignoramento mq 163,68 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33,  
 Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 515, 18 are 60 centiare mq 1.685,52 oggetto di pignoramento mq 174,48  
 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,80, Rd. Agr. € 0,58 Fg. 9 part. 517, 11 are 10 centiare  
 mq 915,32 oggetto di pignoramento mq 194,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd.  
 Dom. € 2,29, Rd. Agr. € 0,23 Fg. 9 part. 519, 10 are 40 centiare (con costruzione agricola) Cl. 4, bosco  
 ceduo, Rd. Dom. € 1,61, Rd. Agr. € 0,16 Fg. 9 part. 523, 01 are 60 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. €  
 0,12, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 527, 17 are 20 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,33, Rd. Agr. € 1,78 Fg.  
 9 part. 528, 18 are 00 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,32, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 529, 01 are 80  
 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,28, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 530, 01 are 70 centiare Cl. 4,  
 prato, Rd. Dom. € 0,13, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 531, 34 are 70 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,90,  
 Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 534, 01 ettari 23 are 40 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 25,49, Rd.  
 Agr. € 2,55 Fg. 9 part. 726, 23 are 50 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 6,07, Rd. Agr. € 0,73 Fg. 9  
 part. 786, 90 are 30 centiare mq 8.652,00 oggetto di pignoramento mq 378,00 oggetto di esproprio Cl.  
 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 18,65, Rd. Agr. € 1,876 Fg. 9 part. 788, 98 are 00 centiare (con costruzione  
 agricola) mq 8.525,56 oggetto di pignoramento mq 1.274,44 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd.  
 Dom. € 7,09, Rd. Agr. € 2,02 Fg. 9 part. 902, 48 are 80 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,60,  
 Rd. Agr. € 1,51 Fg. 9 part. 1108, 13 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,85, Rd. Agr. € 0,29  
 Fg. 9 part. 1109, 13 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,75, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 1110,  
 11 are 50 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,38, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1124, 11 are 70 centiare  
 mq 1.076,32 oggetto di pignoramento mq 93,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd.  
 Dom. € 2,42, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1125, 14 are 60 centiare mq 1.337,96 oggetto di pignoramento  
 mq 122,04 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,02, Rd. Agr. € 0,30 Fg. 9 part. 1130,  
 14 are 50 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,25, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 1136, 47 are 80 centiare  
 mq 4.668,12 oggetto di pignoramento mq 111,88 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd.  
 Dom. € 12,34, Rd. Agr. € 1,48 Fg. 9 part. 1138, 18 are 10 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,34, Rd.  
 Agr. € 1,03 Fg. 9 part. 1139, 11 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,80, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9  
 part. 1140, 14 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,06, Rd. Agr. € 0,31 Fg. 9 part. 1243, 11  
 are 75 centiare mq 903,28 oggetto di pignoramento mq 271,72 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo,  
 Rd. Dom. € 1,82, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1250, 17 are 80 centiare mq 1.624,48 oggetto di pignora-  
 mento mq 155,52 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,68, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9  
 part. 1255, 05 are 40 centiare mq 447,20 oggetto di pignoramento mq 92,80 oggetto di esproprio Cl.  
 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,12, Rd. Agr. € 0,11 Fg. 9 part. 1304, 13 are 10 centiare mq 1.100,44  
 oggetto di pignoramento mq 209,56 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,03, Rd. Agr.  
 € 0,20 Fg. 9 part. 1306, 18 are 10 centiare mq 1.628,00 oggetto di pignoramento mq 182,00 oggetto di  
 esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,31, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1322, 05 are 80 centiare mq  
 497,08 oggetto di pignoramento mq 82,92 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,20,  
 Rd. Agr. € 0,12 Fg. 9 part. 1330, 04 are 40 centiare mq 372,32 oggetto di pignoramento mq 67,68  
 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,91, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 2003, 47 are 30 centiare  
 Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 9,77, Rd. Agr. € 0,98 Fg. 9 part. 2004, 34 are 60 centiare Cl. 4, bosco  
 ceduo, Rd. Dom. € 5,36, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 2240, 00 are 90 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. €  
 0,02, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2539, 23 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,69, Rd. Agr. €  
 0,37 Fg. 9 part. 2540, 01 are 00 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,15, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part.

2542, 06 are 75 centiare mq 611,92 oggetto di pignoramento mq 63,08 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,39, Rd. Agr. € 0,14 Fg. 9 part. 2574, 20 are 50 centiare mq 1.843,32 oggetto di pignoramento mq 206,68 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,59, Rd. Agr. € 2,12 Fg. 9 part. 2575, 22 are 00 centiare mq 1.912,84 oggetto di pignoramento mq 287,16 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,70, Rd. Agr. € 2,27 Fg. 9 part. 2578, 00 are 85 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,11, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 2652, 16 are 20 centiare mq 1.452,84 oggetto di pignoramento mq 167,16 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,18, Rd. Agr. € 0,50 Fg. 9 part. 2654, 54 are 20 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,00, Rd. Agr. € 1,68 Fg. 9 part. 2656, 57 are 30 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,88, Rd. Agr. € 0,89 Fg. 9 part. 2701, 72 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 15,04, Rd. Agr. € 1,50 Fg. 9 part. 3293, 27 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,97, Rd. Agr. € 0,546 Fg. 9 part. 3295, 02 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,16, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 3296, 33 are 70 centiare Cl. 43, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,22, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 3298, 32 are 05 centiare mq 3.053,28 oggetto di pignoramento mq 151,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,28, Rd. Agr. € 0,99 Fg. 9 part. 3300, 04 are 90 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,27, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 3301, 20 are 95 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,43 Fg. 9 part. 3303, 00 are 20 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,04, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 3304, 05 are 45 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,41, Rd. Agr. € 0,17 Fg. 9 part. 3306, 03 are 95 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,51, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 3315, 04 are 90 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3318, 07 are 80 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,60, Rd. Agr. € 0,81 Fg. 9 part. 3320, 06 are 15 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,48, Rd. Agr. € 0,64 Fg. 9 part. 3324, 03 are 05 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,24, Rd. Agr. € 0,32 Fg. 9 part. 3326, 11 are 25 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,87, Rd. Agr. € 1,16 Fg. 9 part. 3328, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,19, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3330, 09 are 85 centiare mq 923,00 oggetto di pignoramento mq 62,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,76, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 3332, 01 are 00 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,08, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3333, 19 are 30 centiare mq 1.806,00 oggetto di pignoramento mq 124,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,50, Rd. Agr. € 1,99 Fg. 9 part. 3335, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,198, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3336, 29 are 10 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 2,10, Rd. Agr. € 0,60 Fg. 9 part. 3338, 04 are 35 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,31, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 3339, 79 are 75 centiare mq 7.641,00 oggetto di pignoramento mq 334,00 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 10,30, Rd. Agr. € 4,53 Fg. 9 part. 3342, 24 are 25 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 3,13, Rd. Agr. € 1,38 Fg. 9 part. 3343, 00 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,09, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3344, 13 are 25 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,74, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 3346, 01 are 70 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3353, 95 are 05 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,64, Rd. Agr. € 1,96 Fg. 9 part. 3355, 01 ettari 25 are 55 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,45, Rd. Agr. € 1,95 Fg. 9 part. 3347, 01 ettari 50 are 95 centiare mq 14.077,52 oggetto di pignoramento mq 1.017,48 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 19,49, Rd. Agr. € 8,58 Fg. 9 part. 3349, 02 are 65 centiare Cl. 1, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,34, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 2543, 19 are 75 centiare mq 1.794,52 oggetto di pignoramento mq 180,48 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,08, Rd. Agr. € 0,41 Fg. 9 part. 3350, 70 are 60 centiare mq 6.820,00 oggetto di pignoramento mq 240,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,58, Rd. Agr. € 1,46 Fg. 9 part. 3351, 01 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,27, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 3352, 00 are 10 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 NOTE: in cartografia non è stata trovata la particella "Fg. 9 part. 2540 di 01 are 00 centiare"; non esiste scheda del mappale Fg. 6 particella 3573 ma solo l'elaborato planimetrico.

*Note generali: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 1: Fg. 9 part. 786, 8.652,00 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 18,65, Rd. Agr. € 1,876 Fg. 9 part. 788, 8.525,56 mq (Compresa costruzione agricola) Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 7,09, Rd. Agr. € 2,02 Fg. 9 part. 1304, 1.100,44 mq Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,03, Rd. Agr. € 0,20 Fg. 9 part. 1306, 1.628,00 mq Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,31, Rd. Agr. € 0,37*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI Unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo. Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del

paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est. Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna. I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado. Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati. Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo. Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un'area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

### DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI

Trattasi della quota di intera proprietà di unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo.

Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est.

Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna.

I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.

Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati.

Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un'area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

Superficie complessiva di circa mq **19.906,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia irregolare

Tessitura prevalente bosco ceduo

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.



terreno



fabbricato collabente



terreno



terreno



terreno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2016 ai nn. 510; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000; Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese in data 28/01/2016 rep. 36354/14719, iscritta in data 29/01/2016 n°510 a favore di [REDACTED] con sede in Asti piazza Libertà n. 23 contro "[REDACTED]" con sede in Milano per € 1.300.000,00 di cui € 650.000,00 per capitale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2025 ai nn. 45863; Pignoramento immobiliare trascritto il 19/11/2025 n. 45863, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 27/10/2025 n° 8210, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) contro "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A**  
 agricolo sito in ,

**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**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo al metro quadro.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup reale netta	9.752,44	1,00	9.752,44
Pascolo	sup reale netta	10.153,56	1,00	10.153,56
		<b>19.906,00</b>		<b>19.906,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

#### CRITERI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trovano i terreni, l'accessibilità, l'esposizione, la giacitura, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

Sono stati considerati anche i valori medi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

La premessa per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei terreni è la scarsa appetibilità degli stessi, non sono apprezzabili marcate differenze di stima fra particelle con diversa destinazione catastale perchè la giacitura in forte pendenza è comune a tutti i mappali e la copertura prevalente a bosco ne uniforma le caratteristiche. E' ipotesi alquanto remota l'utilizzo dei terreni per altri scopi se non quello di recuperare legna da bosco ceduo.

Maggiore interesse può essere focalizzato su quei terreni interni all'ambito di trasformazione a destinazione mista turistico-ricettiva di cui è conosciuto il volume edificabile.

Il fabbricato collabente, in realtà totalmente demolito con muri non più alti del livello del terreno, non ha alcun rilevante valore; i valori delle costruzioni in area agricola di cui alle schede 29 (mapp. 788) e 30 (mapp. 519) sono inglobati nella valutazione stessa del terreno su cui insistono.

La valutazione dei lotti formati considera quelle parti di terreno non soggette ad esproprio per il percorso ciclopedonale naturalistico - sportivo dell'Alta Valle Imagna - Altopiano Roncola - Costa Valle Imagna.

Per la valutazione delle aree edificabili bisogna premettere che esse interessano particelle anche in modo parziale ma che non si conoscono, perchè non riportate nel certificato di destinazione urbanistica, le singole specifiche superfici. Non è quindi possibile procedere con valori riferiti a superfici di terreno; unico parametro identificabile e certo è quello della superficie residenziale complessiva realizzabile pari a 4.000 mq. Al valore già stimato del terreno deve essere aggiunto quello della capacità edificatoria calcolato analizzando il valore di mercato di vendita di un immobile nuovo decurtato del costo di costruzione e di tutti gli altri oneri, anche per progettazione, e del margine di guadagno dell'imprenditore; a tal fine è stata fatta un'indagine di mercato. Altra indicazione può pervenire dall'importo per l'esproprio di aree edificabili già definito per le superfici della pista da fondo.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Valle Imagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore unitario considerato per i terreni a "bosco ceduo" è di: 2,20 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "incolto produttivo" è di: 1,50 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "pascolo" è di: 1,90 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "prato" è di: 1,90 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. agricolo

#### Costa Valle Imagna (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.747,13.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco ceduo	9.752,44	€ 2,20	€ 21.455,37
Pascolo	10.153,56	€ 1,90	€ 19.291,76
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.747,13
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 40.747,13</b>
Valore corpo			€ 40.747,13
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.747,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.747,13

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	19.906,00	€ 40.747,13	€ 40.747,13

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 40.747,13

Valore diritto e quota € 40.747,13

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.747,13

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini della vendita gli immobili sono soggetti ad imponibilità IVA.

**Lotto: 002 - LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: DATI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI Alla società esecutata la quota di intera proprietà degli immobili: A) Fg. 9 particelle 2543, 3350, 3351, 3352, risulta per Atto notarile di trasferimento di sede sociale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo il 14/12/1993 di formalità a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano Piazza Cavour n. 3, contro "[REDACTED]" con sede in Milano via Manzoni n 16. Precedentemente proprietà della "[REDACTED]" con sede in Milano via Manzoni n 16 per Atto notarile di compravendita a rogito dott. [REDACTED] in data 26/05/1963 rep. 7326, trascritto a Bergamo il 02/07/1963 al n. 8522. B) Per tutti gli altri immobili, intera proprietà per Atto notarile di compravendita notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese del 29/06/2007 rep. 31990/11133, trascritto a Bergamo il 13/07/2007 al n. 26314 a favore della "[REDACTED]" con sede in Milano contro [REDACTED] con sede in Milano. Decreto di Trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 25/01/2002 rep. 15072/2002 trascritto a Bergamo il 13/02/2002 al n. 5097 a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano contro "[REDACTED]" con sede in Milano Precedenti proprietari "[REDACTED]" con sede in Milano. "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Confini: CONFINI Fg. 9 part. 786: 785, 781, 1302, 3807, 1303, confine comunale. Fg. 9 part. 1304, 788, 1306: 3807, 1302, 783, 790, 792, 784, 1305, confine comunale. Fg. 9 part. 3295: 4004, 506, 1473, 1472, 3291, 3292, 3294. Fg. 9 part. 3293: 3287, 3290, 3294, 3296, confine comunale. Fg. 9 part. 3296, 3300, 3301, 1108, 1109, 1110, 3315, 519, 3318, 3320, 3328: 1293, 3297, 3299, 3302, 3309, 3313, 3316, 3319, 3321, 3327, 2322, 1131, confine comunale. Fg. 9 part. 3298, 3303, 510, 3304, 3306, 1250, 1255, 1322, 1330, 514, 515: 3292, 3291, 1474, 1118, 1555, 1249, 1774, 725, 1251, 1129, 1113, 1114, 3307, 3305, 3302, 3299. Fg. 9 part. 726: 725, 189, 1123, 1251. Fg. 9 part. 1243, 3324, 3326, 3330, 517, 3333, 1125, 1124, 3338, 2574, 2575, 3339, 3344: 3345, 3340, 3337, 3334, 3331, 3327, 3325, 3322, 1251, 1123, 1122, 516, 901, 902, 190, 191, 2539, 3573, 3347. Fg. 9 part. 902: 901, 1209, 1210, 1211, 190, 1125. Fg. 9 part. 191, 3573, 2539, 1136, 197, 200: 1124, 190, 193, 904, 194, 2854, 3203, 2010, 1415, 1621, 2652, 3347, 2575, 2574, 3339, 1124. Fg. 9 part. 3332, 3335, 1130, 2240, 3336, 3342, 3346, 3343: 1132, 2322, 3331, 3334, 3337, 3340, 3345, 3341, strada cons. della Torre, 520, 2241, 2239, 1132. Fg. 9 part. 530, 523: 2254, strada cons. della Torre, 2255. Fg. 9 part. 529, 527, 531, 1139, 528, 1140, 1138, 2004, 2003, 3353, 3355, 534: strada cons. della Torre, 532, 504, 3354, 3356, 3357, 3361, 3363, 3367, 535, confine comunale. Fg. 9 part. 3347, 2652, 2578, 2654, 2542, 2543, 2701, 2656, 3350, 3351, 3352: 3339, 2575, 1136, 197, 200, 1621, 2653, 3531, 3532, 2655, 1367, 17730, 3363, 3359, 3360, 3342, 3348, 3339. Fg. 9 part. 3349: 3348, strada cons. della Torre, 3343.

Note: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 2: Fg. 9 part. 3293, 27 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,97, Rd.

Agr. € 0,546 Fg. 9 part. 3295, 02 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,16, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 3296, 33 are 70 centiare Cl. 43, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,22, Rd. Agr. € 0,52 - Fg. 9 part. 3300, 04 are 90 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,27, Rd. Agr. € 0,15 - Fg. 9 part. 3301, 20 are 95 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,43 - Fg. 9 part. 1108, 13 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,85, Rd. Agr. € 0,29 Fg. 9 part. 1109, 13 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,75, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 1110, 11 are 50 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,38, Rd. Agr. € 0,24 - Fg. 9 part. 3315, 04 are 90 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,10 - Fg. 9 part. 3318, 07 are 80 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,60, Rd. Agr. € 0,81 - Fg. 9 part. 3320, 06 are 15 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,48, Rd. Agr. € 0,64 - Fg. 9 part. 3328, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,19, Rd. Agr. € 0,26 - Fg. 9 part. 519, 10 are 40 centiare (Compresa costruzione agricola) Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,61, Rd. Agr. € 0,16 Fg. 9 part. 3298, 3.053,28 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,28, Rd. Agr. € 0,99 - Fg. 9 part. 3303, 00 are 20 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,04, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 3304, 05 are 45 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,41, Rd. Agr. € 0,17 Fg. 9 part. 3306, 03 are 95 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,51, Rd. Agr. € 0,22 - Fg. 9 part. 510, 10 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 1,38, Rd. Agr. € 0,61 - Fg. 9 part. 1250, 1.624,48 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,68, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1255, 447,20 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,12, Rd. Agr. € 0,11 - Fg. 9 part. 1322, 497,08 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,20, Rd. Agr. € 0,12 Fg. 9 part. 1330, 372,32 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,91, Rd. Agr. € 0,09 - Fg. 9 part. 514, 1.511,32 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 515, 1.685,52 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,80, Rd. Agr. € 0,58 Fg. 9 part. 523, 01 are 60 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,12, Rd. Agr. € 0,03 - Fg. 9 part. 530, 01 are 70 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,13, Rd. Agr. € 0,18 - Fg. 9 part. 3332, 01 are 00 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,08, Rd. Agr. € 0,10 - Fg. 9 part. 3335, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,198, Rd. Agr. € 0,26 - Fg. 9 part. 1130, 14 are 50 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,25, Rd. Agr. € 0,22 - Fg. 9 part. 2240, 00 are 90 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 - Fg. 9 part. 3336, 29 are 10 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 2,10, Rd. Agr. € 0,60 - Fg. 9 part. 3342, 24 are 25 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 3,13, Rd. Agr. € 1,38 Fg. 9 part. 3343, 00 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,09, Rd. Agr. € 0,04 - Fg. 9 part. 3346, 01 are 70 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 1243, 903,28 mq Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,82, Rd. Agr. € 0,18 - Fg. 9 part. 517, 915,32 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,29, Rd. Agr. € 0,23 - Fg. 9 part. 1124, 1.076,32 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,42, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1125, 1.337,96 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,02, Rd. Agr. € 0,30 - Fg. 9 part. 3324, 03 are 05 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,24, Rd. Agr. € 0,32 Fg. 9 part. 3326, 11 are 25 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,87, Rd. Agr. € 1,16 - Fg. 9 part. 3330, 923,00 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,76, Rd. Agr. € 1,02 - Fg. 9 part. 3333, 1.806,00 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,50, Rd. Agr. € 1,99 - Fg. 9 part. 3338, 04 are 35 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,31, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 3339, 7.641,00 mq Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 10,30, Rd. Agr. € 4,53 - Fg. 9 part. 3344, 13 are 25 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,74, Rd. Agr. € 0,27 - Fg. 9 part. 2574, 1.843,32 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,59, Rd. Agr. € 2,12 Fg. 9 part. 2575, 1.912,84 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,70, Rd. Agr. € 2,27 Fg. 9 part. 726, 23 are 50 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 6,07, Rd. Agr. € 0,73

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

Corrispondenza. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al: D103 Comune di Costa Valle Imagna.

NCEU Catasto fabbricati - Fg. 6 part. 3573, Cat. F2 unità collabenti, piano T, località La Foppa NCT Catasto terreni Fg. 9 part. 191, 22 are 10 centiare mq 2.118,20 oggetto di pignoramento mq 91,80 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,57, Rd. Agr. € 0,46 Fg. 9 part. 197, 21 are 50 centiare mq 1.962,80 oggetto di pignoramento mq 187,20 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,33, Rd. Agr. € 0,33 Fg. 9 part. 200, 19 are 90 centiare mq 1.685,28 oggetto di pignoramento mq 304,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,14, Rd. Agr. € 0,62 Fg. 9 part. 510, 10 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 1,38, Rd. Agr. € 0,61 Fg. 9 part. 514, 16 are 75 centiare mq 1.511,32 oggetto di pignoramento mq 163,68 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 515, 18 are 60 centiare mq 1.685,52 oggetto di pignoramento mq 174,48 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,80, Rd. Agr. € 0,58 Fg. 9 part. 517, 11 are 10 centiare mq 915,32 oggetto di pignoramento mq 194,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,29, Rd. Agr. € 0,23 Fg. 9 part. 519, 10 are 40 centiare (con costruzione agricola) Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,61, Rd. Agr. € 0,16 Fg. 9 part. 523, 01 are 60 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. €

0,12, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 527, 17 are 20 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,33, Rd. Agr. € 1,78 Fg. 9 part. 528, 18 are 00 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,32, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 529, 01 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,28, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 530, 01 are 70 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,13, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 531, 34 are 70 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,90, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 534, 01 ettari 23 are 40 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 25,49, Rd. Agr. € 2,55 Fg. 9 part. 726, 23 are 50 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 6,07, Rd. Agr. € 0,73 Fg. 9 part. 786, 90 are 30 centiare mq 8.652,00 oggetto di pignoramento mq 378,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 18,65, Rd. Agr. € 1,876 Fg. 9 part. 788, 98 are 00 centiare (con costruzione agricola) mq 8.525,56 oggetto di pignoramento mq 1.274,44 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 7,09, Rd. Agr. € 2,02 Fg. 9 part. 902, 48 are 80 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,60, Rd. Agr. € 1,51 Fg. 9 part. 1108, 13 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,85, Rd. Agr. € 0,29 Fg. 9 part. 1109, 13 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,75, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 1110, 11 are 50 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,38, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1124, 11 are 70 centiare mq 1.076,32 oggetto di pignoramento mq 93,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,42, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1125, 14 are 60 centiare mq 1.337,96 oggetto di pignoramento mq 122,04 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,02, Rd. Agr. € 0,30 Fg. 9 part. 1130, 14 are 50 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,25, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 1136, 47 are 80 centiare mq 4.668,12 oggetto di pignoramento mq 111,88 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,34, Rd. Agr. € 1,48 Fg. 9 part. 1138, 18 are 10 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,34, Rd. Agr. € 1,03 Fg. 9 part. 1139, 11 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,80, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1140, 14 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,06, Rd. Agr. € 0,31 Fg. 9 part. 1243, 11 are 75 centiare mq 903,28 oggetto di pignoramento mq 271,72 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,82, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1250, 17 are 80 centiare mq 1.624,48 oggetto di pignoramento mq 155,52 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,68, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1255, 05 are 40 centiare mq 447,20 oggetto di pignoramento mq 92,80 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,12, Rd. Agr. € 0,11 Fg. 9 part. 1304, 13 are 10 centiare mq 1.100,44 oggetto di pignoramento mq 209,56 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,03, Rd. Agr. € 0,20 Fg. 9 part. 1306, 18 are 10 centiare mq 1.628,00 oggetto di pignoramento mq 182,00 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,31, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1322, 05 are 80 centiare mq 497,08 oggetto di pignoramento mq 82,92 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,20, Rd. Agr. € 0,12 Fg. 9 part. 1330, 04 are 40 centiare mq 372,32 oggetto di pignoramento mq 67,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,91, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 2003, 47 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 9,77, Rd. Agr. € 0,98 Fg. 9 part. 2004, 34 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,36, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 2240, 00 are 90 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2539, 23 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,69, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 2540, 01 are 00 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,15, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2542, 06 are 75 centiare mq 611,92 oggetto di pignoramento mq 63,08 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,39, Rd. Agr. € 0,14 Fg. 9 part. 2574, 20 are 50 centiare mq 1.843,32 oggetto di pignoramento mq 206,68 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,59, Rd. Agr. € 2,12 Fg. 9 part. 2575, 22 are 00 centiare mq 1.912,84 oggetto di pignoramento mq 287,16 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,70, Rd. Agr. € 2,27 Fg. 9 part. 2578, 00 are 85 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,11, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 2652, 16 are 20 centiare mq 1.452,84 oggetto di pignoramento mq 167,16 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,18, Rd. Agr. € 0,50 Fg. 9 part. 2654, 54 are 20 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,00, Rd. Agr. € 1,68 Fg. 9 part. 2656, 57 are 30 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,88, Rd. Agr. € 0,89 Fg. 9 part. 2701, 72 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 15,04, Rd. Agr. € 1,50 Fg. 9 part. 3293, 27 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,97, Rd. Agr. € 0,546 Fg. 9 part. 3295, 02 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,16, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 3296, 33 are 70 centiare Cl. 43, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,22, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 3298, 32 are 05 centiare mq 3.053,28 oggetto di pignoramento mq 151,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,28, Rd. Agr. € 0,99 Fg. 9 part. 3300, 04 are 90 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,27, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 3301, 20 are 95 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,43 Fg. 9 part. 3303, 00 are 20 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,04, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 3304, 05 are 45 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,41, Rd. Agr. € 0,17 Fg. 9 part. 3306, 03 are 95 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,51, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 3315, 04 are 90 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3318, 07 are 80 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,60, Rd. Agr. € 0,81 Fg. 9 part. 3320, 06 are 15 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,48, Rd. Agr. € 0,64 Fg. 9 part. 3324, 03 are 05 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,24, Rd. Agr. € 0,32 Fg. 9 part. 3326, 11 are 25 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,87, Rd. Agr. € 1,16 Fg. 9 part. 3328, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd.

Dom. € 0,19, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3330, 09 are 85 centiare mq 923,00 oggetto di pignoramento mq 62,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,76, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 3332, 01 are 00 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,08, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3333, 19 are 30 centiare mq 1.806,00 oggetto di pignoramento mq 124,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,50, Rd. Agr. € 1,99 Fg. 9 part. 3335, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,198, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3336, 29 are 10 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 2,10, Rd. Agr. € 0,60 Fg. 9 part. 3338, 04 are 35 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,31, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 3339, 79 are 75 centiare mq 7.641,00 oggetto di pignoramento mq 334,00 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 10,30, Rd. Agr. € 4,53 Fg. 9 part. 3342, 24 are 25 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 3,13, Rd. Agr. € 1,38 Fg. 9 part. 3343, 00 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,09, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3344, 13 are 25 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,74, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 3346, 01 are 70 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3353, 95 are 05 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,64, Rd. Agr. € 1,96 Fg. 9 part. 3355, 01 ettari 25 are 55 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,45, Rd. Agr. € 1,95 Fg. 9 part. 3347, 01 ettari 50 are 95 centiare mq 14.077,52 oggetto di pignoramento mq 1.017,48 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 19,49, Rd. Agr. € 8,58 Fg. 9 part. 3349, 02 are 65 centiare Cl. 1, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,34, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 2543, 19 are 75 centiare mq 1.794,52 oggetto di pignoramento mq 180,48 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,08, Rd. Agr. € 0,41 Fg. 9 part. 3350, 70 are 60 centiare mq 6.820,00 oggetto di pignoramento mq 240,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,58, Rd. Agr. € 1,46 Fg. 9 part. 3351, 01 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,27, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 3352, 00 are 10 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 NOTE: in cartografia non è stata trovata la particella "Fg. 9 part. 2540 di 01 are 00 centiare"; non esiste scheda del mappale Fg. 6 particella 3573 ma solo l'elaborato planimetrico.

Note generali: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 2: Fg. 9 part. 3293, 27 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,97, Rd. Agr. € 0,546 Fg. 9 part. 3295, 02 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,16, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 3296, 33 are 70 centiare Cl. 43, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,22, Rd. Agr. € 0,52 - Fg. 9 part. 3300, 04 are 90 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,27, Rd. Agr. € 0,15 - Fg. 9 part. 3301, 20 are 95 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,43 - Fg. 9 part. 1108, 13 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,85, Rd. Agr. € 0,29 Fg. 9 part. 1109, 13 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,75, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 1110, 11 are 50 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,38, Rd. Agr. € 0,24 - Fg. 9 part. 3315, 04 are 90 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,10 - Fg. 9 part. 3318, 07 are 80 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,60, Rd. Agr. € 0,81 - Fg. 9 part. 3320, 06 are 15 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,48, Rd. Agr. € 0,64 - Fg. 9 part. 3328, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,19, Rd. Agr. € 0,26 - Fg. 9 part. 519, 10 are 40 centiare (Compresa costruzione agricola) Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,61, Rd. Agr. € 0,16 Fg. 9 part. 3298, 3.053,28 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,28, Rd. Agr. € 0,99 - Fg. 9 part. 3303, 00 are 20 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,04, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 3304, 05 are 45 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,41, Rd. Agr. € 0,17 Fg. 9 part. 3306, 03 are 95 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,51, Rd. Agr. € 0,22 - Fg. 9 part. 510, 10 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 1,38, Rd. Agr. € 0,61 - Fg. 9 part. 1250, 1.624,48 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,68, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1255, 447,20 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,12, Rd. Agr. € 0,11 - Fg. 9 part. 1322, 497,08 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,20, Rd. Agr. € 0,12 Fg. 9 part. 1330, 372,32 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,91, Rd. Agr. € 0,09 - Fg. 9 part. 514, 1.511,32 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 515, 1.685,52 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,80, Rd. Agr. € 0,58 Fg. 9 part. 523, 01 are 60 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,12, Rd. Agr. € 0,03 - Fg. 9 part. 530, 01 are 70 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,13, Rd. Agr. € 0,18 - Fg. 9 part. 3332, 01 are 00 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,08, Rd. Agr. € 0,10 - Fg. 9 part. 3335, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,198, Rd. Agr. € 0,26 - Fg. 9 part. 1130, 14 are 50 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,25, Rd. Agr. € 0,22 - Fg. 9 part. 2240, 00 are 90 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 - Fg. 9 part. 3336, 29 are 10 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 2,10, Rd. Agr. € 0,60 - Fg. 9 part. 3342, 24 are 25 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 3,13, Rd. Agr. € 1,38 Fg. 9 part. 3343, 00 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,09, Rd. Agr. € 0,04 - Fg. 9 part. 3346, 01 are 70 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 1243, 903,28 mq Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,82, Rd. Agr. € 0,18 - Fg. 9 part. 517, 915,32 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,29, Rd. Agr. € 0,23 - Fg. 9 part. 1124, 1.076,32 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,42, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1125, 1.337,96 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,02, Rd. Agr. € 0,30 - Fg. 9 part. 3324, 03 are 05 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,24, Rd. Agr. € 0,32 Fg. 9 part. 3326, 11 are 25 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,87, Rd. Agr. € 1,16 - Fg. 9 part. 3330, 923,00

*mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,76, Rd. Agr. € 1,02 - Fg. 9 part. 3333, 1.806,00 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,50, Rd. Agr. € 1,99 - Fg. 9 part. 3338, 04 are 35 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,31, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 3339, 7.641,00 mq Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 10,30, Rd. Agr. € 4,53 - Fg. 9 part. 3344, 13 are 25 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,74, Rd. Agr. € 0,27 - Fg. 9 part. 2574, 1.843,32 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,59, Rd. Agr. € 2,12 Fg. 9 part. 2575, 1.912,84 mq Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,70, Rd. Agr. € 2,27 Fg. 9 part. 726, 23 are 50 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 6,07, Rd. Agr. € 0,73*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI Unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo. Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est. Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna. I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado. Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati. Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo. Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un'area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI

Trattasi della quota di intera proprietà di unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo.

Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est.

Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna.

I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.

Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati.

Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un'area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale comp-

lessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

Superficie complessiva di circa mq **62.845,24**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia irregolare  
Tessitura prevalente bosco ceduo

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.



terreno



edificio collabente



terreno



terreno



terreno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2016 ai nn. 510; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000; Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese in data 28/01/2016 rep. 36354/14719, iscritta in data 29/01/2016 n°510 a favore di [REDACTED] con sede in Asti piazza Libertà n. 23 contro "[REDACTED]" con sede in Milano per € 1.300.000,00 di cui € 650.000,00 per capitale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2025 ai nn. 45863; Pignoramento immobiliare trascritto il 19/11/2025 n. 45863, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 27/10/2025 n° 8210, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) contro "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A**  
 agricolo sito in ,

**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**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo al metro quadro. La potenzialità edificatoria del lotto n. 2 è quella totale di mq 4.000 poiché già acquisita la piccola parte del mappale 2539 del lotto n. 3 che l'ha ceduta. Il parametro da adottare per la valorizzazione riferito all'unità di superficie dell'edificio è di €/mq 130,00, il valore totale è quindi di mq 4.000x€/mq 130 = € 520.000,00. L'intero importo viene imputato al lotto n. 2 che ingloba la volumetria della particella 2539 elencata nel lotto n. 3 che contemporaneamente ne perde la potenzialità edificatoria.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup reale netta	30.139,08	1,00	30.139,08
Pascolo	sup reale netta	18.536,00	1,00	18.536,00
Incolto	sup reale netta	90,00	1,00	90,00
Prato	sup reale netta	10.080,16	1,00	10.080,16
Potenzialità edificatoria	sup lorda di pavimento	4.000,00	1,00	4.000,00
		<b>62.845,24</b>		<b>62.845,24</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

#### CRITERI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trovano i terreni, l'accessibilità, l'esposizione, la giacitura, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

Sono stati considerati anche i valori medi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

La premessa per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei terreni è la scarsa appetibilità degli stessi, non sono apprezzabili marcate differenze di stima fra particelle con diversa destinazione catastale perchè la giacitura in forte pendenza è comune a tutti i mappali e la copertura prevalente a bosco ne uniforma le caratteristiche. E' ipotesi alquanto remota l'utilizzo dei terreni per altri scopi se non quello di recuperare legna da bosco ceduo.

Maggiore interesse può essere focalizzato su quei terreni interni all'ambito di trasformazione a destinazione mista turistico-ricettiva di cui è conosciuto il volume edificabile.

Il fabbricato collabente, in realtà totalmente demolito con muri non più alti del livello del terreno, non ha alcun rilevante valore; i valori delle costruzioni in area agricola di cui alle schede 29 (mapp. 788) e 30 (mapp. 519) sono inglobati nella valutazione stessa del terreno su cui insistono.

La valutazione dei lotti formati considera quelle parti di terreno non soggette ad esproprio per il percorso ciclopedonale naturalistico - sportivo dell'Alta Valle Imagna - Altopiano Roncola - Costa Valle Imagna.

Per la valutazione delle aree edificabili bisogna premettere che esse interessano particelle anche in modo parziale ma che non si conoscono, perchè non riportate nel certificato di destinazione urbanistica, le singole specifiche superfici. Non è quindi possibile procedere con valori riferiti a superfici di terreno; unico parametro identificabile e certo è quello della superficie residenziale complessiva realizzabile pari a 4.000 mq. Al valore già stimato del terreno deve essere aggiunto quello della capacità edificatoria calcolato analizzando il valore di mercato di vendita di un immobile nuovo decurtato del costo di costruzione e di tutti gli altri oneri, anche per progettazione, e del margine di guadagno dell'imprenditore; a tal fine è stata fatta un'indagine di mercato. Altra indicazione può pervenire dall'importo per l'esproprio di aree edificabili già definito per le superfici della pista da fondo.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Valle Imagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore unitario considerato per i terreni a "bosco ceduo" è di: 2,20 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "incolto produttivo" è di: 1,50 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "pascolo" è di: 1,90 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "prato" è di: 1,90 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. agricolo

#### Costa Valle Imagna (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 640.811,68.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco ceduo	30.139,08	€ 2,20	€ 66.305,98
Pascolo	18.536,00	€ 1,90	€ 35.218,40
Incolto	90,00	€ 1,50	€ 135,00
Prato	10.080,16	€ 1,90	€ 19.152,30
Potenzialità edificatoria	4.000,00	€ 130,00	€ 520.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 640.811,68
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 640.811,68</b>
Valore corpo			€ 640.811,68
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 640.811,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 640.811,68

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A	agricolo	62.845,24	€ 640.811,68	€ 640.811,68
---	----------	-----------	--------------	--------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 640.811,68

Valore diritto e quota € 640.811,68

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **640.811,68**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini della vendita gli immobili sono soggetti ad imponibilità IVA.

**Lotto: 003 - LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

Note: DATI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI Alla società esecutata la quota di intera proprietà degli immobili: A) Fg. 9 particelle 2543, 3350, 3351, 3352, risulta per Atto notarile di trasferimento di sede sociale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo il 14/12/1993 di formalità a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano Piazza Cavour n. 3, contro "[REDACTED]" con sede in Milano via Manzoni n 16. Precedentemente proprietà della "[REDACTED]" con sede in Milano via Manzoni n 16 per Atto notarile di compravendita a rogito dott. [REDACTED] in data 26/05/1963 rep. 7326, trascritto a Bergamo il 02/07/1963 al n. 8522. B) Per tutti gli altri immobili, intera proprietà per Atto notarile di compravendita notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese del 29/06/2007 rep. 31990/11133, trascritto a Bergamo il 13/07/2007 al n. 26314 a favore della "[REDACTED]" con sede in Milano contro [REDACTED] con sede in Milano. Decreto di Trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 25/01/2002 rep. 15072/2002 trascritto a Bergamo il 13/02/2002 al n. 5097 a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano contro "[REDACTED]" con sede in Milano Precedenti proprietari "[REDACTED]" con sede in Milano. "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Confini: CONFINI Fg. 9 part. 786: 785, 781, 1302, 3807, 1303, confine comunale. Fg. 9 part. 1304, 788, 1306: 3807, 1302, 783, 790, 792, 784, 1305, confine comunale. Fg. 9 part. 3295: 4004, 506, 1473, 1472, 3291, 3292, 3294. Fg. 9 part. 3293: 3287, 3290, 3294, 3296, confine comunale. Fg. 9 part. 3296, 3300, 3301, 1108, 1109, 1110, 3315, 519, 3318, 3320, 3328: 1293, 3297, 3299, 3302, 3309, 3313, 3316, 3319, 3321, 3327, 2322, 1131, confine comunale. Fg. 9 part. 3298, 3303, 510, 3304, 3306, 1250, 1255, 1322, 1330, 514, 515: 3292, 3291, 1474, 1118, 1555, 1249, 1774, 725, 1251, 1129, 1113, 1114, 3307, 3305, 3302, 3299. Fg. 9 part. 726: 725, 189, 1123, 1251. Fg. 9 part. 1243, 3324, 3326, 3330, 517, 3333, 1125, 1124, 3338, 2574, 2575, 3339, 3344: 3345, 3340, 3337, 3334, 3331, 3327, 3325, 3322, 1251, 1123, 1122, 516, 901, 902, 190, 191, 2539, 3573, 3347. Fg. 9 part. 902: 901, 1209, 1210, 1211, 190, 1125. Fg. 9 part. 191, 3573, 2539, 1136, 197, 200: 1124, 190, 193, 904, 194, 2854, 3203, 2010, 1415, 1621, 2652, 3347, 2575, 2574, 3339, 1124. Fg. 9 part. 3332, 3335, 1130, 2240, 3336, 3342, 3346, 3343: 1132, 2322, 3331, 3334, 3337, 3340, 3345, 3341, strada cons. della Torre, 520, 2241, 2239, 1132. Fg. 9 part. 530, 523: 2254, strada cons. della Torre, 2255. Fg. 9 part. 529, 527, 531, 1139, 528, 1140, 1138, 2004, 2003, 3353, 3355, 534: strada cons. della Torre, 532, 504, 3354, 3356, 3357, 3361, 3363, 3367, 535, confine comunale. Fg. 9 part. 3347, 2652, 2578, 2654, 2542, 2543, 2701, 2656, 3350, 3351, 3352: 3339, 2575, 1136, 197, 200, 1621, 2653, 3531, 3532, 2655, 1367, 17730, 3363, 3359, 3360, 3342, 3348, 3339. Fg. 9 part. 3349: 3348, strada cons. della Torre, 3343.

Note: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 3: Fg. 6 part. 3573, Cat. F2 unità collabenti, piano T Catasto terreni Fg. 9

part. 191, 2.118,20 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,57, Rd. Agr. € 0,46 Fg. 9 part. 197, 1.962,80 mq Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,33, Rd. Agr. € 0,33 Fg. 9 part. 200, 1.685,28 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,14, Rd. Agr. € 0,62 - Fg. 9 part. 1136, 4.668,12 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,34, Rd. Agr. € 1,48 - Fg. 9 part. 2539, 23 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,69, Rd. Agr. € 0,37 Potenzialità edificatoria del lotto nulla poiché trasferita al lotto n. 2. Fg. 9 part. 902, 48 are 80 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,60, Rd. Agr. € 1,51

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

Corrispondenza. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al: D103 Comune di Costa Valle Imagna.

NCEU Catasto fabbricati - Fg. 6 part. 3573, Cat. F2 unità collabenti, piano T, località La Foppa NCT Catasto terreni Fg. 9 part. 191, 22 are 10 centiare mq 2.118,20 oggetto di pignoramento mq 91,80 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,57, Rd. Agr. € 0,46 Fg. 9 part. 197, 21 are 50 centiare mq 1.962,80 oggetto di pignoramento mq 187,20 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,33, Rd. Agr. € 0,33 Fg. 9 part. 200, 19 are 90 centiare mq 1.685,28 oggetto di pignoramento mq 304,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,14, Rd. Agr. € 0,62 Fg. 9 part. 510, 10 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 1,38, Rd. Agr. € 0,61 Fg. 9 part. 514, 16 are 75 centiare mq 1.511,32 oggetto di pignoramento mq 163,68 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 515, 18 are 60 centiare mq 1.685,52 oggetto di pignoramento mq 174,48 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,80, Rd. Agr. € 0,58 Fg. 9 part. 517, 11 are 10 centiare mq 915,32 oggetto di pignoramento mq 194,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,29, Rd. Agr. € 0,23 Fg. 9 part. 519, 10 are 40 centiare (con costruzione agricola) Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,61, Rd. Agr. € 0,16 Fg. 9 part. 523, 01 are 60 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,12, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 527, 17 are 20 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,33, Rd. Agr. € 1,78 Fg. 9 part. 528, 18 are 00 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,32, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 529, 01 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,28, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 530, 01 are 70 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,13, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 531, 34 are 70 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,90, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 534, 01 ettari 23 are 40 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 25,49, Rd. Agr. € 2,55 Fg. 9 part. 726, 23 are 50 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 6,07, Rd. Agr. € 0,73 Fg. 9 part. 786, 90 are 30 centiare mq 8.652,00 oggetto di pignoramento mq 378,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 18,65, Rd. Agr. € 1,876 Fg. 9 part. 788, 98 are 00 centiare (con costruzione agricola) mq 8.525,56 oggetto di pignoramento mq 1.274,44 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 7,09, Rd. Agr. € 2,02 Fg. 9 part. 902, 48 are 80 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,60, Rd. Agr. € 1,51 Fg. 9 part. 1108, 13 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,85, Rd. Agr. € 0,29 Fg. 9 part. 1109, 13 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,75, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 1110, 11 are 50 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,38, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1124, 11 are 70 centiare mq 1.076,32 oggetto di pignoramento mq 93,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,42, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1125, 14 are 60 centiare mq 1.337,96 oggetto di pignoramento mq 122,04 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,02, Rd. Agr. € 0,30 Fg. 9 part. 1130, 14 are 50 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,25, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 1136, 47 are 80 centiare mq 4.668,12 oggetto di pignoramento mq 111,88 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,34, Rd. Agr. € 1,48 Fg. 9 part. 1138, 18 are 10 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,34, Rd. Agr. € 1,03 Fg. 9 part. 1139, 11 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,80, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1140, 14 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,06, Rd. Agr. € 0,31 Fg. 9 part. 1243, 11 are 75 centiare mq 903,28 oggetto di pignoramento mq 271,72 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,82, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1250, 17 are 80 centiare mq 1.624,48 oggetto di pignoramento mq 155,52 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,68, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1255, 05 are 40 centiare mq 447,20 oggetto di pignoramento mq 92,80 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,12, Rd. Agr. € 0,11 Fg. 9 part. 1304, 13 are 10 centiare mq 1.100,44 oggetto di pignoramento mq 209,56 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,03, Rd. Agr. € 0,20 Fg. 9 part. 1306, 18 are 10 centiare mq 1.628,00 oggetto di pignoramento mq 182,00 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,31, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1322, 05 are 80 centiare mq 497,08 oggetto di pignoramento mq 82,92 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,20, Rd. Agr. € 0,12 Fg. 9 part. 1330, 04 are 40 centiare mq 372,32 oggetto di pignoramento mq 67,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,91, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 2003, 47 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 9,77, Rd. Agr. € 0,98 Fg. 9 part. 2004, 34 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,36, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 2240, 00 are 90 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2539, 23 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,69, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 2540, 01 are 00 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,15, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part.

2542, 06 are 75 centiare mq 611,92 oggetto di pignoramento mq 63,08 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,39, Rd. Agr. € 0,14 Fg. 9 part. 2574, 20 are 50 centiare mq 1.843,32 oggetto di pignoramento mq 206,68 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,59, Rd. Agr. € 2,12 Fg. 9 part. 2575, 22 are 00 centiare mq 1.912,84 oggetto di pignoramento mq 287,16 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,70, Rd. Agr. € 2,27 Fg. 9 part. 2578, 00 are 85 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,11, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 2652, 16 are 20 centiare mq 1.452,84 oggetto di pignoramento mq 167,16 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,18, Rd. Agr. € 0,50 Fg. 9 part. 2654, 54 are 20 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,00, Rd. Agr. € 1,68 Fg. 9 part. 2656, 57 are 30 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,88, Rd. Agr. € 0,89 Fg. 9 part. 2701, 72 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 15,04, Rd. Agr. € 1,50 Fg. 9 part. 3293, 27 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,97, Rd. Agr. € 0,546 Fg. 9 part. 3295, 02 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,16, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 3296, 33 are 70 centiare Cl. 43, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,22, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 3298, 32 are 05 centiare mq 3.053,28 oggetto di pignoramento mq 151,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,28, Rd. Agr. € 0,99 Fg. 9 part. 3300, 04 are 90 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,27, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 3301, 20 are 95 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,43 Fg. 9 part. 3303, 00 are 20 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,04, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 3304, 05 are 45 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,41, Rd. Agr. € 0,17 Fg. 9 part. 3306, 03 are 95 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,51, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 3315, 04 are 90 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3318, 07 are 80 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,60, Rd. Agr. € 0,81 Fg. 9 part. 3320, 06 are 15 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,48, Rd. Agr. € 0,64 Fg. 9 part. 3324, 03 are 05 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,24, Rd. Agr. € 0,32 Fg. 9 part. 3326, 11 are 25 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,87, Rd. Agr. € 1,16 Fg. 9 part. 3328, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,19, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3330, 09 are 85 centiare mq 923,00 oggetto di pignoramento mq 62,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,76, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 3332, 01 are 00 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,08, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3333, 19 are 30 centiare mq 1.806,00 oggetto di pignoramento mq 124,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,50, Rd. Agr. € 1,99 Fg. 9 part. 3335, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,198, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3336, 29 are 10 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 2,10, Rd. Agr. € 0,60 Fg. 9 part. 3338, 04 are 35 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,31, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 3339, 79 are 75 centiare mq 7.641,00 oggetto di pignoramento mq 334,00 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 10,30, Rd. Agr. € 4,53 Fg. 9 part. 3342, 24 are 25 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 3,13, Rd. Agr. € 1,38 Fg. 9 part. 3343, 00 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,09, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3344, 13 are 25 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,74, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 3346, 01 are 70 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3353, 95 are 05 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,64, Rd. Agr. € 1,96 Fg. 9 part. 3355, 01 ettari 25 are 55 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,45, Rd. Agr. € 1,95 Fg. 9 part. 3347, 01 ettari 50 are 95 centiare mq 14.077,52 oggetto di pignoramento mq 1.017,48 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 19,49, Rd. Agr. € 8,58 Fg. 9 part. 3349, 02 are 65 centiare Cl. 1, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,34, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 2543, 19 are 75 centiare mq 1.794,52 oggetto di pignoramento mq 180,48 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,08, Rd. Agr. € 0,41 Fg. 9 part. 3350, 70 are 60 centiare mq 6.820,00 oggetto di pignoramento mq 240,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,58, Rd. Agr. € 1,46 Fg. 9 part. 3351, 01 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,27, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 3352, 00 are 10 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 NOTE: in cartografia non è stata trovata la particella "Fg. 9 part. 2540 di 01 are 00 centiare"; non esiste scheda del mappale Fg. 6 particella 3573 ma solo l'elaborato planimetrico.

*Note generali: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 3: Fg. 6 part. 3573, Cat. F2 unità collabenti, piano T Catasto terreni Fg. 9 part. 191, 2.118,20 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,57, Rd. Agr. € 0,46 Fg. 9 part. 197, 1.962,80 mq Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,33, Rd. Agr. € 0,33 Fg. 9 part. 200, 1.685,28 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,14, Rd. Agr. € 0,62 - Fg. 9 part. 1136, 4.668,12 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,34, Rd. Agr. € 1,48 - Fg. 9 part. 2539, 23 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,69, Rd. Agr. € 0,37 Potenzialità edificatoria del lotto nulla poiché trasferita al lotto n. 2. Fg. 9 part. 902, 48 are 80 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,60, Rd. Agr. € 1,51*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI Unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo. Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est. Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna. I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado. Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati. Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo. Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

### DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI

Trattasi della quota di intera proprietà di unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo.

Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est.

Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna.

I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.

Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati.

Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

Superficie complessiva di circa mq **17.695,40**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia irregolare

Tessitura prevalente bosco ceduo

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.



terreno



terreno



edificio collabente



terreno



terreno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2016 ai nn. 510; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000; Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese in data 28/01/2016 rep. 36354/14719, iscritta in data 29/01/2016 n°510 a favore di [REDACTED] con sede in Asti piazza Libertà n. 23 contro "[REDACTED]" con sede in Milano per € 1.300.000,00 di cui € 650.000,00 per capitale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2025 ai nn. 45863; Pignoramento immobiliare trascritto il 19/11/2025 n. 45863, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 27/10/2025 n° 8210, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) contro "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A**  
agricolo sito in ,

**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**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo al metro quadro. Unità collabente valutata a corpo. Il parametro da adottare per la valorizzazione riferito all'unità di superficie dell'edificio è di €/mq 130,00, il valore totale è quindi di mq 4.000x€/mq 130 = € 520.000,00. L'intero importo viene imputato al lotto n. 2 che ingloba la volumetria della particella 2539 elencata nel lotto n. 3 che contemporaneamente ne perde la potenzialità edificatoria.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Bosco ceduo	sup reale netta	17.694,40	1,00	17.694,40
Unità collabente	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		<b>17.695,40</b>		<b>17.695,40</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

#### CRITERI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trovano i terreni, l'accessibilità, l'esposizione, la giacitura, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

Sono stati considerati anche i valori medi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

La premessa per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei terreni è la scarsa appetibilità degli stessi, non sono apprezzabili marcate differenze di stima fra particelle con diversa destinazione catastale perchè la giacitura in forte pendenza è comune a tutti i mappali e la copertura prevalente a bosco ne uniforma le caratteristiche. E' ipotesi alquanto remota l'utilizzo dei terreni per altri scopi se non quello di recuperare legna da bosco ceduo.

Maggiore interesse può essere focalizzato su quei terreni interni all'ambito di trasformazione a destinazione mista turistico-ricettiva di cui è conosciuto il volume edificabile.

Il fabbricato collabente, in realtà totalmente demolito con muri non più alti del livello del terreno, non ha alcun rilevante valore; i valori delle costruzioni in area agricola di cui alle schede 29 (mapp. 788) e 30 (mapp. 519) sono inglobati nella valutazione stessa del terreno su cui insistono.

La valutazione dei lotti formati considera quelle parti di terreno non soggette ad esproprio per il percorso ciclopedonale naturalistico - sportivo dell'Alta Valle Imagna - Altopiano Roncola - Costa Valle Imagna.

Per la valutazione delle aree edificabili bisogna premettere che esse interessano particelle anche in modo parziale ma che non si conoscono, perchè non riportate nel certificato di destinazione urbanistica, le singole specifiche superfici. Non è quindi possibile procedere con valori riferiti a superfici di terreno; unico parametro identificabile e certo è quello della superficie residenziale complessiva realizzabile pari a 4.000 mq. Al valore già stimato del terreno deve essere aggiunto quello della capacità edificatoria calcolato analizzando il valore di mercato di vendita di un immobile nuovo decurtato del costo di costruzione e di tutti gli

altri oneri, anche per progettazione, e del margine di guadagno dell'imprenditore; a tal fine è stata fatta un'indagine di mercato. Altra indicazione può pervenire dall'importo per l'esproprio di aree edificabili già definito per le superfici della pista da fondo.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Valle Imagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore unitario considerato per i terreni a "bosco ceduo" è di: 2,20 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "incolto produttivo" è di: 1,50 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "pascolo" è di: 1,90 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "prato" è di: 1,90 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, Portali web di compravendita immobiliare.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. agricolo

#### Costa Valle Imagna (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.927,68.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco ceduo	17.694,40	€ 2,20	€ 38.927,68
Unità collabente	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.927,68
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 39.927,68</b>
Valore corpo			€ 39.927,68
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.927,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.927,68

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	17.695,40	€ 39.927,68	€ 39.927,68

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.927,68

Valore diritto e quota € 39.927,68

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

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

**€ 39.927,68**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini della vendita gli immobili sono soggetti ad imponibilità IVA.

**Lotto: 004 - LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: DATI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI Alla società esecutata la quota di intera proprietà degli immobili: A) Fg. 9 particelle 2543, 3350, 3351, 3352, risulta per Atto notarile di trasferimento di sede sociale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo il 14/12/1993 di formalità a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano Piazza Cavour n. 3, contro "[REDACTED]" con sede in Milano via Manzoni n 16. Precedentemente proprietà della "[REDACTED]" con sede in Milano via Manzoni n 16 per Atto notarile di compravendita a rogito dott. [REDACTED] in data 26/05/1963 rep. 7326, trascritto a Bergamo il 02/07/1963 al n. 8522. B) Per tutti gli altri immobili, intera proprietà per Atto notarile di compravendita notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese del 29/06/2007 rep. 31990/11133, trascritto a Bergamo il 13/07/2007 al n. 26314 a favore della "[REDACTED]" con sede in Milano contro [REDACTED] con sede in Milano. Decreto di Trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 25/01/2002 rep. 15072/2002 trascritto a Bergamo il 13/02/2002 al n. 5097 a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano contro "[REDACTED]" con sede in Milano Precedenti proprietari "[REDACTED]" con sede in Milano. "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Confini: CONFINI Fg. 9 part. 786: 785, 781, 1302, 3807, 1303, confine comunale. Fg. 9 part. 1304, 788, 1306: 3807, 1302, 783, 790, 792, 784, 1305, confine comunale. Fg. 9 part. 3295: 4004, 506, 1473, 1472, 3291, 3292, 3294. Fg. 9 part. 3293: 3287, 3290, 3294, 3296, confine comunale. Fg. 9 part. 3296, 3300, 3301, 1108, 1109, 1110, 3315, 519, 3318, 3320, 3328: 1293, 3297, 3299, 3302, 3309, 3313, 3316, 3319, 3321, 3327, 2322, 1131, confine comunale. Fg. 9 part. 3298, 3303, 510, 3304, 3306, 1250, 1255, 1322, 1330, 514, 515: 3292, 3291, 1474, 1118, 1555, 1249, 1774, 725, 1251, 1129, 1113, 1114, 3307, 3305, 3302, 3299. Fg. 9 part. 726: 725, 189, 1123, 1251. Fg. 9 part. 1243, 3324, 3326, 3330, 517, 3333, 1125, 1124, 3338, 2574, 2575, 3339, 3344: 3345, 3340, 3337, 3334, 3331, 3327, 3325, 3322, 1251, 1123, 1122, 516, 901, 902, 190, 191, 2539, 3573, 3347. Fg. 9 part. 902: 901, 1209, 1210, 1211, 190, 1125. Fg. 9 part. 191, 3573, 2539, 1136, 197, 200: 1124, 190, 193, 904, 194, 2854, 3203, 2010, 1415, 1621, 2652, 3347, 2575, 2574, 3339, 1124. Fg. 9 part. 3332, 3335, 1130, 2240, 3336, 3342, 3346, 3343: 1132, 2322, 3331, 3334, 3337, 3340, 3345, 3341, strada cons. della Torre, 520, 2241, 2239, 1132. Fg. 9 part. 530, 523: 2254, strada cons. della Torre, 2255. Fg. 9 part. 529, 527, 531, 1139, 528, 1140, 1138, 2004, 2003, 3353, 3355, 534: strada cons. della Torre, 532, 504, 3354, 3356, 3357, 3361, 3363, 3367, 535, confine comunale. Fg. 9 part. 3347, 2652, 2578, 2654, 2542, 2543, 2701, 2656, 3350, 3351, 3352: 3339, 2575, 1136, 197, 200, 1621, 2653, 3531, 3532, 2655, 1367, 17730, 3363, 3359, 3360, 3342, 3348, 3339. Fg. 9 part. 3349: 3348, strada cons. della Torre, 3343.

Note: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 4: Fg. 9 part. 527, 17 are 20 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,33, Rd. Agr. €

1,78 Fg. 9 part. 528, 18 are 00 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,32, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 529, 01 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,28, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 531, 34 are 70 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,90, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 1138, 18 are 10 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,34, Rd. Agr. € 1,03 Fg. 9 part. 1139, 11 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,80, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1140, 14 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,06, Rd. Agr. € 0,31 Fg. 9 part. 534, 01 ettari 23 are 40 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 25,49, Rd. Agr. € 2,55 Fg. 9 part. 2003, 47 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 9,77, Rd. Agr. € 0,98 Fg. 9 part. 2004, 34 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,36, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 3353, 95 are 05 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,64, Rd. Agr. € 1,96 Fg. 9 part. 3355, 01 ettari 25 are 55 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,45, Rd. Agr. € 1,95 Fg. 9 part. 2701, 72 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 15,04, Rd. Agr. € 1,50 - Fg. 9 part. 2656, 57 are 30 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,88, Rd. Agr. € 0,89 - Fg. 9 part. 2654, 54 are 20 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,00, Rd. Agr. € 1,68 - Fg. 9 part. 2652, 1.452,84 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,18, Rd. Agr. € 0,50 - Fg. 9 part. 2578, 00 are 85 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,11, Rd. Agr. € 0,05 - Fg. 9 part. 2540, 01 are 00 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,15, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2542, 611,92 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,39, Rd. Agr. € 0,14 Fg. 9 part. 3347, 14.077,52 mq Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 19,49, Rd. Agr. € 8,58 - Fg. 9 part. 3349, 02 are 65 centiare Cl. 1, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,34, Rd. Agr. € 0,15 - Fg. 9 part. 2543, 1.794,52 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,08, Rd. Agr. € 0,41 Fg. 9 part. 3350, 6.820,00 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,58, Rd. Agr. € 1,46 - Fg. 9 part. 3351, 01 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,27, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 3352, 00 are 10 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01

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

Corrispondenza. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al: D103 Comune di Costa Valle Imagna.

NCEU Catasto fabbricati - Fg. 6 part. 3573, Cat. F2 unità collabenti, piano T, località La Foppa NCT Catasto terreni Fg. 9 part. 191, 22 are 10 centiare mq 2.118,20 oggetto di pignoramento mq 91,80 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,57, Rd. Agr. € 0,46 Fg. 9 part. 197, 21 are 50 centiare mq 1.962,80 oggetto di pignoramento mq 187,20 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,33, Rd. Agr. € 0,33 Fg. 9 part. 200, 19 are 90 centiare mq 1.685,28 oggetto di pignoramento mq 304,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,14, Rd. Agr. € 0,62 Fg. 9 part. 510, 10 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 1,38, Rd. Agr. € 0,61 Fg. 9 part. 514, 16 are 75 centiare mq 1.511,32 oggetto di pignoramento mq 163,68 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 515, 18 are 60 centiare mq 1.685,52 oggetto di pignoramento mq 174,48 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,80, Rd. Agr. € 0,58 Fg. 9 part. 517, 11 are 10 centiare mq 915,32 oggetto di pignoramento mq 194,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,29, Rd. Agr. € 0,23 Fg. 9 part. 519, 10 are 40 centiare (con costruzione agricola) Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,61, Rd. Agr. € 0,16 Fg. 9 part. 523, 01 are 60 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,12, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 527, 17 are 20 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,33, Rd. Agr. € 1,78 Fg. 9 part. 528, 18 are 00 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,32, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 529, 01 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,28, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 530, 01 are 70 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,13, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 531, 34 are 70 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,90, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 534, 01 ettari 23 are 40 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 25,49, Rd. Agr. € 2,55 Fg. 9 part. 726, 23 are 50 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 6,07, Rd. Agr. € 0,73 Fg. 9 part. 786, 90 are 30 centiare mq 8.652,00 oggetto di pignoramento mq 378,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 18,65, Rd. Agr. € 1,876 Fg. 9 part. 788, 98 are 00 centiare (con costruzione agricola) mq 8.525,56 oggetto di pignoramento mq 1.274,44 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 7,09, Rd. Agr. € 2,02 Fg. 9 part. 902, 48 are 80 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,60, Rd. Agr. € 1,51 Fg. 9 part. 1108, 13 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,85, Rd. Agr. € 0,29 Fg. 9 part. 1109, 13 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,75, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 1110, 11 are 50 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,38, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1124, 11 are 70 centiare mq 1.076,32 oggetto di pignoramento mq 93,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,42, Rd. Agr. € 0,24 Fg. 9 part. 1125, 14 are 60 centiare mq 1.337,96 oggetto di pignoramento mq 122,04 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,02, Rd. Agr. € 0,30 Fg. 9 part. 1130, 14 are 50 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,25, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 1136, 47 are 80 centiare mq 4.668,12 oggetto di pignoramento mq 111,88 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 12,34, Rd. Agr. € 1,48 Fg. 9 part. 1138, 18 are 10 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,34, Rd. Agr. € 1,03 Fg. 9 part. 1139, 11 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,80, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9

part. 1140, 14 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,06, Rd. Agr. € 0,31 Fg. 9 part. 1243, 11 are 75 centiare mq 903,28 oggetto di pignoramento mq 271,72 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,82, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1250, 17 are 80 centiare mq 1.624,48 oggetto di pignoramento mq 155,52 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,68, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1255, 05 are 40 centiare mq 447,20 oggetto di pignoramento mq 92,80 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,12, Rd. Agr. € 0,11 Fg. 9 part. 1304, 13 are 10 centiare mq 1.100,44 oggetto di pignoramento mq 209,56 oggetto di esproprio Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,03, Rd. Agr. € 0,20 Fg. 9 part. 1306, 18 are 10 centiare mq 1.628,00 oggetto di pignoramento mq 182,00 oggetto di esproprio Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,31, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 1322, 05 are 80 centiare mq 497,08 oggetto di pignoramento mq 82,92 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,20, Rd. Agr. € 0,12 Fg. 9 part. 1330, 04 are 40 centiare mq 372,32 oggetto di pignoramento mq 67,68 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,91, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 2003, 47 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 9,77, Rd. Agr. € 0,98 Fg. 9 part. 2004, 34 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,36, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 2240, 00 are 90 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2539, 23 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,69, Rd. Agr. € 0,37 Fg. 9 part. 2540, 01 are 00 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,15, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2542, 06 are 75 centiare mq 611,92 oggetto di pignoramento mq 63,08 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,39, Rd. Agr. € 0,14 Fg. 9 part. 2574, 20 are 50 centiare mq 1.843,32 oggetto di pignoramento mq 206,68 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,59, Rd. Agr. € 2,12 Fg. 9 part. 2575, 22 are 00 centiare mq 1.912,84 oggetto di pignoramento mq 287,16 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,70, Rd. Agr. € 2,27 Fg. 9 part. 2578, 00 are 85 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,11, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 2652, 16 are 20 centiare mq 1.452,84 oggetto di pignoramento mq 167,16 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,18, Rd. Agr. € 0,50 Fg. 9 part. 2654, 54 are 20 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,00, Rd. Agr. € 1,68 Fg. 9 part. 2656, 57 are 30 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,88, Rd. Agr. € 0,89 Fg. 9 part. 2701, 72 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 15,04, Rd. Agr. € 1,50 Fg. 9 part. 3293, 27 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 1,97, Rd. Agr. € 0,546 Fg. 9 part. 3295, 02 are 20 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,16, Rd. Agr. € 0,05 Fg. 9 part. 3296, 33 are 70 centiare Cl. 43, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,22, Rd. Agr. € 0,52 Fg. 9 part. 3298, 32 are 05 centiare mq 3.053,28 oggetto di pignoramento mq 151,72 oggetto di esproprio Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,28, Rd. Agr. € 0,99 Fg. 9 part. 3300, 04 are 90 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,27, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 3301, 20 are 95 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,33, Rd. Agr. € 0,43 Fg. 9 part. 3303, 00 are 20 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,04, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 3304, 05 are 45 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,41, Rd. Agr. € 0,17 Fg. 9 part. 3306, 03 are 95 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,51, Rd. Agr. € 0,22 Fg. 9 part. 3315, 04 are 90 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3318, 07 are 80 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,60, Rd. Agr. € 0,81 Fg. 9 part. 3320, 06 are 15 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,48, Rd. Agr. € 0,64 Fg. 9 part. 3324, 03 are 05 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,24, Rd. Agr. € 0,32 Fg. 9 part. 3326, 11 are 25 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,87, Rd. Agr. € 1,16 Fg. 9 part. 3328, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,19, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3330, 09 are 85 centiare mq 923,00 oggetto di pignoramento mq 62,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,76, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 3332, 01 are 00 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,08, Rd. Agr. € 0,10 Fg. 9 part. 3333, 19 are 30 centiare mq 1.806,00 oggetto di pignoramento mq 124,00 oggetto di esproprio Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,50, Rd. Agr. € 1,99 Fg. 9 part. 3335, 02 are 50 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 0,198, Rd. Agr. € 0,26 Fg. 9 part. 3336, 29 are 10 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 2,10, Rd. Agr. € 0,60 Fg. 9 part. 3338, 04 are 35 centiare Cl. 2, pascolo, Rd. Dom. € 0,31, Rd. Agr. € 0,09 Fg. 9 part. 3339, 79 are 75 centiare mq 7.641,00 oggetto di pignoramento mq 334,00 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 10,30, Rd. Agr. € 4,53 Fg. 9 part. 3342, 24 are 25 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 3,13, Rd. Agr. € 1,38 Fg. 9 part. 3343, 00 are 70 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,09, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3344, 13 are 25 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 2,74, Rd. Agr. € 0,27 Fg. 9 part. 3346, 01 are 70 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,35, Rd. Agr. € 0,04 Fg. 9 part. 3353, 95 are 05 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,64, Rd. Agr. € 1,96 Fg. 9 part. 3355, 01 ettari 25 are 55 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,45, Rd. Agr. € 1,95 Fg. 9 part. 3347, 01 ettari 50 are 95 centiare mq 14.077,52 oggetto di pignoramento mq 1.017,48 oggetto di esproprio Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 19,49, Rd. Agr. € 8,58 Fg. 9 part. 3349, 02 are 65 centiare Cl. 1, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,34, Rd. Agr. € 0,15 Fg. 9 part. 2543, 19 are 75 centiare mq 1.794,52 oggetto di pignoramento mq 180,48 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,08, Rd. Agr. € 0,41 Fg. 9 part. 3350, 70 are 60 centiare mq 6.820,00 oggetto di pignoramento mq 240,00 oggetto di esproprio Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,58, Rd. Agr. € 1,46 Fg. 9 part. 3351, 01 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,27, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 3352, 00 are 10 centiare Cl. 3, bosco ceduo,

Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01 NOTE: in cartografia non è stata trovata la particella "Fg. 9 part. 2540 di 01 are 00 centiare"; non esiste scheda del mappale Fg. 6 particella 3573 ma solo l'elaborato planimetrico.

Note generali: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al D103, Comune di Costa Valle Imagna. Formano il lotto n. 4: Fg. 9 part. 527, 17 are 20 centiare Cl. 4, prato, Rd. Dom. € 1,33, Rd. Agr. € 1,78 Fg. 9 part. 528, 18 are 00 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,32, Rd. Agr. € 1,02 Fg. 9 part. 529, 01 are 80 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,28, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 531, 34 are 70 centiare Cl. 1, incolto, Rd. Dom. € 0,90, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 1138, 18 are 10 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 2,34, Rd. Agr. € 1,03 Fg. 9 part. 1139, 11 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,80, Rd. Agr. € 0,18 Fg. 9 part. 1140, 14 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 3,06, Rd. Agr. € 0,31 Fg. 9 part. 534, 01 ettari 23 are 40 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 25,49, Rd. Agr. € 2,55 Fg. 9 part. 2003, 47 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 9,77, Rd. Agr. € 0,98 Fg. 9 part. 2004, 34 are 60 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 5,36, Rd. Agr. € 0,54 Fg. 9 part. 3353, 95 are 05 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,64, Rd. Agr. € 1,96 Fg. 9 part. 3355, 01 ettari 25 are 55 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 19,45, Rd. Agr. € 1,95 Fg. 9 part. 2701, 72 are 80 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 15,04, Rd. Agr. € 1,50 - Fg. 9 part. 2656, 57 are 30 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 8,88, Rd. Agr. € 0,89 - Fg. 9 part. 2654, 54 are 20 centiare Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,00, Rd. Agr. € 1,68 - Fg. 9 part. 2652, 1.452,84 mq Cl. 2, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,18, Rd. Agr. € 0,50 - Fg. 9 part. 2578, 00 are 85 centiare Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 0,11, Rd. Agr. € 0,05 - Fg. 9 part. 2540, 01 are 00 centiare Cl. 4, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,15, Rd. Agr. € 0,01 Fg. 9 part. 2542, 611,92 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 1,39, Rd. Agr. € 0,14 Fg. 9 part. 3347, 14.077,52 mq Cl. 1, pascolo, Rd. Dom. € 19,49, Rd. Agr. € 8,58 - Fg. 9 part. 3349, 02 are 65 centiare Cl. 1, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,34, Rd. Agr. € 0,15 - Fg. 9 part. 2543, 1.794,52 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 4,08, Rd. Agr. € 0,41 Fg. 9 part. 3350, 6.820,00 mq Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 14,58, Rd. Agr. € 1,46 - Fg. 9 part. 3351, 01 are 30 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,27, Rd. Agr. € 0,03 Fg. 9 part. 3352, 00 are 10 centiare Cl. 3, bosco ceduo, Rd. Dom. € 0,02, Rd. Agr. € 0,01

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI Unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo. Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est. Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna. I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado. Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati. Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo. Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un'area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

**DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I LOTTI**

Trattasi della quota di intera proprietà di unità immobiliari in comune di Costa Imagna (BG), comune dell'alta valle Imagna ad una distanza di circa 30 Km da Bergamo.

Per la quasi totalità sono terreni in sensibile pendenza ad una altitudine di 1.000 metri sul versante della montagna, molto vicini al centro storico del paese che sovrastano dall'alto, con giacitura rivolta ad Est.

Di una unità immobiliare, accatastata alla sezione urbana come edificio collabente, non esiste scheda catastale, ma solo un elaborato planimetrico; un sopralluogo ha mostrato il suo crollo totale con quasi tutte le murature non emergenti dal piano di campagna.

I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.

Facile l'accesso alla zona per la presenza di una strada che attraversa i lotti formati.

Alcune particelle, il cui numero identificativo è circolato in giallo negli estratti di mappa, sono interessate in minima parte da procedimento di esproprio da parte del Comune per la creazione di un percorso ciclopedonale-naturalistico e sportivo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia un area edificabile a destinazione turistico-ricettiva di cui sono definiti i parametri per una possibilità di realizzazione di 4.000 mq di superficie residenziale complessiva oltre a due costruzioni in area agricola.

Superficie complessiva di circa mq **97.986,80**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia irregolare

Tessitura prevalente bosco ceduo

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** I terreni, inadatti per essere coltivati, sono stati abbandonati da lungo tempo e su di essi si è sviluppato un bosco rado.



terreno



terreno



terreno



terreno



edificio collabente

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.  
agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.  
agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**  
**agricolo sito in Costa Valle Imagna (BG) CAP: 24030**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2016 ai nn. 510; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000; Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] in San Giuliano Milanese in data 28/01/2016 rep. 36354/14719, iscritta in data 29/01/2016 n°510 a favore di [REDACTED] con sede in Asti piazza Libertà n. 23 contro "[REDACTED]" con sede in Milano per € 1.300.000,00 di cui € 650.000,00 per capitale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2025 ai nn. 45863; Pignoramento immobiliare trascritto il 19/11/2025 n. 45863, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 27/10/2025 n° 8210, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) contro "[REDACTED]" con sede in Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A**  
**agricolo sito in ,**

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo al metro quadro.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco ceduo	sup reale netta	75.024,28	1,00	75.024,28
Pascolo	sup reale netta	17.772,52	1,00	17.772,52
Incolto	sup reale netta	3.470,00	1,00	3.470,00
Prato	sup reale netta	1.720,00	1,00	1.720,00
		<b>97.986,80</b>		<b>97.986,80</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

#### CRITERI VALEVOLI PER TUTTI I LOTTI

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trovano i terreni, l'accessibilità, l'esposizione, la giacitura, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

Sono stati considerati anche i valori medi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

La premessa per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei terreni è la scarsa appetibilità degli stessi, non sono apprezzabili marcate differenze di stima fra particelle con diversa destinazione catastale

perchè la giacitura in forte pendenza è comune a tutti i mappali e la copertura prevalente a bosco ne uniforma le caratteristiche. E' ipotesi alquanto remota l'utilizzo dei terreni per altri scopi se non quello di recuperare legna da bosco ceduo.

Maggiore interesse può essere focalizzato su quei terreni interni all'ambito di trasformazione a destinazione mista turistico-ricettiva di cui è conosciuto il volume edificabile.

Il fabbricato collabente, in realtà totalmente demolito con muri non più alti del livello del terreno, non ha alcun rilevante valore; i valori delle costruzioni in area agricola di cui alle schede 29 (mapp. 788) e 30 (mapp. 519) sono inglobati nella valutazione stessa del terreno su cui insistono.

La valutazione dei lotti formati considera quelle parti di terreno non soggette ad esproprio per il percorso ciclopedonale naturalistico - sportivo dell'Alta Valle Imagna - Altopiano Roncola - Costa Valle Imagna.

Per la valutazione delle aree edificabili bisogna premettere che esse interessano particelle anche in modo parziale ma che non si conoscono, perchè non riportate nel certificato di destinazione urbanistica, le singole specifiche superfici. Non è quindi possibile procedere con valori riferiti a superfici di terreno; unico parametro identificabile e certo è quello della superficie residenziale complessiva realizzabile pari a 4.000 mq. Al valore già stimato del terreno deve essere aggiunto quello della capacità edificatoria calcolato analizzando il valore di mercato di vendita di un immobile nuovo decurtato del costo di costruzione e di tutti gli altri oneri, anche per progettazione, e del margine di guadagno dell'imprenditore; a tal fine è stata fatta un'indagine di mercato. Altra indicazione può pervenire dall'importo per l'esproprio di aree edificabili già definito per le superfici della pista da fondo.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Valle Imagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore unitario considerato per i terreni a "bosco ceduo" è di: 2,20 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "incolto produttivo" è di: 1,50 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "pascolo" è di: 1,90 €/mq.

Il valore unitario considerato per i terreni a "prato" è di: 1,90 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, Portali web di compravendita immobiliare.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. agricolo

#### Costa Valle Imagna (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.294,20.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Bosco ceduo	75.024,28	€ 2,20	€ 165.053,42
Pascolo	17.772,52	€ 1,90	€ 33.767,79
Incolto	3.470,00	€ 1,50	€ 5.205,00
Prato	1.720,00	€ 1,90	€ 3.268,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.294,20
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 207.294,20</b>

Valore corpo	€ 207.294,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 207.294,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 207.294,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	97.986,80	€ 207.294,20	€ 207.294,20

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 207.294,20  
 Valore diritto e quota € 207.294,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 207.294,20

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini della vendita gli immobili sono soggetti ad imponibilità IVA.

21-02-2026

L'Esperto alla stima

