

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 64/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via Principe Amedeo 18/b - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 035 752346
Email: Fontanellaclaudio36@gmail.com
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it

Beni in **Brembate (BG)**
Località/Frazione
VIA ARNICHÌ, 12

INDICE

Lotto: 001 - TERRENO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	Errore. Il segnalibro non è definito.
Adeguamenti e correzioni della stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Prezzo base d'asta del lotto	Errore. Il segnalibro non è definito.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2025 alle 10:25

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella

Data nomina: 22-03-2025

Data giuramento: 24-03-2025

Data sopralluogo: 03-04-2025

Cronologia operazioni peritali:

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
- 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 7) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

Beni in **Brembate (BG)**
VIA ARNICH, 12

Lotto: 001 - TERRENO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ.

agricolo sito in VIA ARNICH, 12

Note: AREA AGRICOLA POSTA IN Ambiti agricoli e di tutela ambientale paesaggistica

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. [REDACTED] sede in [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria B137A, foglio 9, particella 3477, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.200,00, reddito dominicale: € 3.72, reddito agrario: € 4.96

Derivante da: Atto del 07/12/2023 Pubblico ufficiale LURAGHI MAURIZIO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) - Repertorio n. 108673 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50561.1/2023 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 30/12/2023

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON VI SONO MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Confini: NORD: MAPP. 1126 SUD: MAPP. 1168 EST: MAPP. 1167 OVEST: MAPP.1166

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

I DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDONO A QUELLI RINVENUTI NELLA RECENTE VISURA CATASTALE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

AREA AGRICOLA POSTA IN Ambiti agricoli e di tutela ambientale paesaggistica identificata nel PGT Adottato nell'Ambito A1 - Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali - Art. 57 del P.D.R. e risulta collocata all'interno della fascia di rispetto fluviale. Presenza di filari e siepi esistenti

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: NESSUNO

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CAPRIATE SAN GERVASIO.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO FIUME BREMBO.

Attrazioni storiche: I primi insediamenti nella zona risalgono a epoche molto antiche, come testimoniano i

rinvenimenti archeologici, tra cui figurano anche armi dell'età del Ferro; ai primi stanziamenti subentrarono inse.

Principali collegamenti pubblici: AUTOLINEE 2 KM, AUTOSTRADA 2 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **AREA AGRICOLA DI 1200 MQ**

TRATTASI DI UN'AREA AGRICOLA POSTA IN Ambiti agricoli e di tutela ambientale paesaggistica, COLLOCATA IN ZONA PROSSIMA AL FIUME BREMBO, RISULTA RECINTATA CON AMPIO CANCELLO DI ACCESSO CAR-RABILE ED ACCESSIBILE ATTRAVERSO STRADA ASFALTATA

Superficie complessiva di circa mq **1.200,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia PIANEGGAINTE

Tessitura prevalente NON DEFINITA

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti NESSUNO

Colture erbacee UTILIZZATO COME DEPOSITO

Colture arboree ARBUSTI

Selvicolture NESSUNA

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: IL LOTTO SI PRESENTA CON SCARSA MANUTENZIONE E CURA ED E' UTI-LIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI. BARACCHE E TETTOIE NON AUTORIZZA-TE E POSTE IN ZONA VINCOLATA

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: NESSUNA PRATICA EDILIZIA E' STATA RINVENUTA NEGLI ARCHIVI COMUNALI

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ.
agricolo sito in VIA ARNICHI, 12**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SUL LOTTO SONO PRESENTI UNA SERIE DI TETTOIE E BARACCHE NON AUTORIZZATE

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da aggiornare: DEMOLIZIONE DELLE TETTOIE E BARACCHE PRESENTI E PULIZIA DEI DETRITI PRESENTI

VEDI QUANTO INDICATO NELLA SCHEDA URBANISTICA

€ 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: IL LOTTO E' UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI. BARACCHE E TETTOIE NON AUTORIZZATE E POSTE IN ZONA VINCOLATA

Note generali: IL LOTTO E' UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI. BARACCHE E TETTOIE NON AUTORIZZATE E POSTE IN ZONA VINCOLATA

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ.
agricolo sito in VIA ARNICH, 12**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 43 del 13.12.2023)
Zona omogenea:	Ambiti agricoli e di tutela ambientale paesaggistica Ambito A1 - Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali - All'interno della fascia di rispetto fluviale - Presenza di filari e siepi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 57 - Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali - A1</p> <p>1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente all'attività agricola, ovvero ad allevamenti e culture agricole o ad esse assimilabili; sono vietate attività per la coltura orticola e floricola specializzata che dovranno essere ubicate unicamente in specifici ambiti di cui all'art. 58 delle presenti norme.</p> <p>2. In questi ambiti, salvo il rispetto di speciali vincoli o servitù derivanti da leggi di carattere generale, è ammessa l'edificabilità di impianti di pertinenza alla produzione agricola locale e dei fabbricati destinati alla residenza delle unità lavorative impiegate sul fondo nel rispetto degli indici di cui all'art. 59, comma 3, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. : a. mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola da trascrivere sui registri immobiliari da parte del richiedente, in caso contrario verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente, in tema di abusivismo edilizio che prevede l'acquisizione gratuita delle opere da parte del Comune o l'abbattimento della costruzione. b. accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; non è possibile edificare l'abitazione del coltivatore diretto o custode o salariato dell'azienda in assenza di fabbricati destinati all'attività agricola. Potrà essere concessa la costruzione dell'abitazione agli ortofloricoltori in presenza di effettivo funzionamento della attività. Gli edifici destinati al ricovero di animali (esclusi gli allevamenti a carattere familiare fino ad un massimo di capi 30 avicunicoli: polli, galline, conigli) devono avere una distanza minima dagli ambiti residenziali del P.G.T. e dalle abitazioni isolate non agricole di m 300,00. Per le stalle esistenti nel presente ambito possono essere consentiti da parte del Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., ampliamenti in deroga alla distanza minima di m 300,00 dalle abitazioni isolate in zona agricola, unicamente per consentire la costruzione d'opere atte a migliorare la situazione igienica sanitaria esistente. Sono vietati allevamenti di suini a carattere industriale, mentre è consentito l'allevamento a carattere familiare (massimo 10 capi). I depositi di letame o comunque di qualsiasi materiale assimilabile devono rispettare la distanza minima di m 300,00 dalle case di civile abitazione non rurali e dagli ambiti residenziali previsti dal P.G.T. Le trincee e i silos di stoccaggio di materiale che possono dare origine a fermentazione, devono essere ubicati ad una distanza di almeno m 200,00 dalle abitazioni non rurali e dagli ambiti residenziali esclusi quelli del conduttore del fondo. In tale ambito è in ogni caso vietata la lottizzazione dei terreni per qualsiasi scopo. Tutte le edificazioni nel presente ambito dovranno rispettare ed avere i re-</p>

quisiti previsti dal Titolo III cap. 10 del vigente Regolamento Locale d'Igiene Tipo. Le recinzioni dovranno essere realizzate unicamente utilizzando essenze arboree o con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione, con altezza massima di cm 160 ed interasse minimo di m 2,50 collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno, ed i cancelli di accesso dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche delle recinzioni di cui sopra. Qualora si tratti di recinzioni del terreno attorno alle case di abitazione dell'imprenditore e/o coltivatore agricolo a norma della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., per una superficie non superiore a mq 800,00, è consentita la realizzazione di recinzioni con muretto continuo rivestito in pietra di altezza non superiore a cm 30 e sovrastante barriera metallica o in legno per un'altezza massima complessiva di m 1,50.

3. Indici di edificabilità massimi: o densità (If): si rinvia a quanto disposto dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. orapporto di copertura (Qf): si rinvia a quanto disposto dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. o altezza (H): m 9,00; o distanze dai confini: minimo m 10,00; o distanze dalle strade: minimo m 10,00 da strade private consorziali, comunali.

4. Per i silos è ammessa l'altezza massima di m 12,00 salvo comprovate e assolute necessità tecniche.

5. E' consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di mq 25,00 coperti ed altezza massima, misurata in colmo, all'intero manufatto, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, integrativa del reddito familiare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a mq 1.000,00.

6. Tali fabbricati accessori dovranno rispettare le caratteristiche di manufatti tipici della tradizione, non potranno avere coperture piane, e di norma dovranno essere utilizzati materiali come legno, pietra locale; non sono ammessi getti in calcestruzzo e/o murature non intonacate.

7. Per quanto non contemplato nel presente articolo si dovrà fare riferimento alla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., al Regolamento Locale d'Igiene Tipo, al Regolamento Edilizio Comunale ed al Regolamento Comunale del Verde.

8. Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 61 delle presenti norme.

9. Le nuove costruzioni sono finalizzate alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti; in tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare, per lo stesso scopo, le strutture preesistenti, ferma restando, se necessario, la demolizione e la ricostruzione delle stesse.

10. L'edificazione dovrà avvenire nel rigoroso rispetto della vegetazione di alto fusto esistente: l'abbattimento di alberi potrà avvenire solo dopo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e per comprovati stati di necessità (ampliamento dei volumi edificati, fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza,) e andrà immediatamente integrato con la messa a dimora di altrettanti alberi.

11. I nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti sono consentiti, all'interno delle zone indicate dal P.G.T., nel rispetto dei limiti del Regolamento Locale di Igiene sulle distanze delle strutture zootecniche dalle zone edificate e/o edificabili, qualora venga contestualmente autorizzato un P.U.A. o P.U.A.S. dei liquami zootecnici, redatto in conformità a quanto previsto dal Regolamento attuativo della L.R. 37/93 del G.R. n. 6/17149 dello 01.08.1996. Le indagini dovranno essere asseverate da un tecnico abilitato.

12. In ogni caso, le aree destinate allo smaltimento dei liquami debbono essere vincolate a tale destinazione funzionale, mediante apposito atto unilaterale registrato e trascritto.

13. Il medesimo terreno può essere vincolato sia ai fini edifica-

	<p>tori sia per lo smaltimento dei liquami.</p> <p>14. È vietata qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione e il prelievo di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti, e qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche come le bonifiche agrarie, i bacini idrici e ittici se verificata una delle seguenti condizioni: a. non inseriti in strumenti di programmazione sovracomunale; b. non finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica; c. non rivestano caratteri di interesse pubblico.</p> <p>15. La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni, delle forme poderali e del loro orientamento.</p> <p>16. Per tutti gli interventi ammessi ed in particolare per quelli di ricomposizione fondiaria, di bonifica agraria, di modifica della rete irrigua o della viabilità podereale e per i nuovi insediamenti rurali è richiesto un progetto paesistico di dettaglio che dimostri l'inserimento dell'intervento nel contesto, anche con l'impiego di adeguate alberature così come indicato dalle tavole di Piano delle Regole.</p> <p>17. In caso di interventi su fossi o formazione di nuove strade poderali si dovranno mettere a dimora almeno 1 albero di alto fusto per ogni 7 metri lineari di fosso di adduzione e colo o di strada podereale interna al fondo, sul lato più favorevole alla razionale coltivazione agricola.</p> <p>18. Lungo le strade poderali o fossati, la piantagione di alberi può essere sostituita da una siepe mista continua.</p> <p>19. Tutti gli impianti devono avvenire con specie autoctone o naturalizzate indicate nell'Allegato specifico del "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO".</p>
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione di C.C. n. 46 del 10.07.2012 - pubblicato sul BURL n. 3 del 16.01.2013 Variante 4 approvata con deliberazione di C.C. n. 40 del 04.12.2020 - pubblicata sul BURL n. 25 del 2
Ambito:	Ambiti agricoli e di tutela ambientale paesaggistica Ambito A3 - Ambiti per attività di riqualificazione e valorizzazione della vegetazione - All'interno della fascia di rispetto fluviale (ex Galasso)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 59 del P.D.R. Art. 59 Ambiti per attività di riqualificazione e valorizzazione della vegetazione - A3</p> <p>1. Il P.G.T. individua con apposito segno grafico gli ambiti soggetti a salvaguardia per il rispetto ambientale, per la riqualificazione ed ampliamento dei filari e delle siepi campestri.</p> <p>2. Tali elementi fondamentali e da considerarsi come corridoi ecologici, sono inseriti in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche, per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali.</p> <p>3. I filari e le siepi sono soggetti all'obbligo di conservazione.</p> <p>4. Sono ammessi e sollecitati interventi per la formazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi.</p> <p>5. Sono consentite recinzioni realizzate unicamente con paletti di legno infissi nel terreno, senza fondazione, con altezza massima di cm 160 ed interasse minimo di m 2,50, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno; i cancelli d'accesso dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche delle recinzioni di cui sopra.</p> <p>6. Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 61 delle presenti norme.</p> <p>7. Per gli interventi sulla vegetazione si dovrà fare riferimento al "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO", che è vincolante negli ambiti agricoli.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ZONA AGRICOLA VINCOLATA VEDI ART. 57-59-61 NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	IL LOTTO E' UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI. BARACCHE E TETTOIE NON AUTORIZZATE E POSTE IN ZONA VINCOLATA

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL LOTTO SI PRESENTA CON SCARSA MANUTENZIONE E CURA ED E' UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI. BARACCHE E TETTOIE NON AUTORIZZATE E POSTE IN ZONA VINCOLATA

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE DELLE BARACCHE E TETTOIE

Descrizione delle opere da aggiornare: DEMOLIZIONE DELLE BARACCHE E TETTOIE

Oneri di regolarizzazione	
DEMOLIZIONE BARACCHE E TETTOIE E PULIZIA LOTTO DAI DETRITI	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: PER COME GIA' EVIDENZIATO, IL LOTTO E' UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI. BARACCHE E TETTOIE NON AUTORIZZATE E POSTE IN ZONA VINCOLATA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ.

agricolo sito in VIA ARNICH, 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA MAPPA NON RIPORTA LA STRADA PRESENTE SUL POSTO.

Regolarizzabili mediante: FRAZIONAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: FRAZIONAMENTO CATASTALE PER INDIVIDUARE LA LINEA DI MAPPA DELLA STRADA PRESENTE SUL POSTO

Oneri di regolarizzazione	
ESTRATTO MAPPA	€ 48,00
FRAZIONAMENTO	€ 98,00
TECNICO REDATTORE E PROCEDURA PREGEO	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.646,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: LA DETERMINAZIONE DELLA EVENTUALE LINEA DIVIDENTE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA STRADA FRONTEGGIANTE IL LOTTO NECESSITA DI COMPLESSE RILEVAZIONI TOPOGRAFICHE - CATASTALI CHE AL MOMENTO DELLA STESURA DELLA RELAZIONE DI STIMA NON E' STATO POSSIBILE EFFETTUARE. SI RIMANDA PERTANTO ALL'ASSEGNETARIO EFFETTUARE TALI VERIFICHE. SOTTO IL PROFILO DELLA VALUTAZIONE NULLA CAMBIA TENUTO CONTO CHE QUESTA VIENE EFFETTUATA SULLA BASE DELLA SUPERFICIE CATASTALE E CHE LA DESTINAZIONE DELLE AREE RIMANE SEMPRE AGRICOLA E REGOLATA DAGLI ART. 57 -59 - 61 DELLE NTA DEL PGT.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/1995. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 27/10/1995 al 21/11/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai

nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 21/11/1997 al 02/11/2008. In forza di 1° DENUNCIA DI SUCCESSIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 02/11/2008 al 26/09/2011. In forza di 2° DENUNCIA DI SUCCESSIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 02/11/2008 al 26/09/2011. In forza di ATTO PER ACCETTAZIONE EREDITA' - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 02/11/2008 al 26/09/2011. In forza di ATTO PER ACCETTAZIONE EREDITA' - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 26/09/2011 al 27/01/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 27/01/2012 al 23/10/2012. In forza di CAMBIO DENOMINAZIONE SOCIALE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 23/10/2012 al 07/12/2023. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 07/12/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO PER FALLIMENTO [REDACTED]; A rogito di OMISSIS in data 28/03/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ

Si segnala inoltre servitù di passo carrale e pedonale a favore del terreno in oggetto richiamata nell'atto in data 23 ottobre 2012 n. 49306/28168 di rep. dott. Giampiero Fabiano, (registrato a Ponte San Pietro il 23 ottobre 2012 al n. 1934 Serie 1T e trascritto a Bergamo il 25 ottobre 2012 ai n.ri 46000/31217)

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: AREA AGRICOLA DI 1200 MQ

agricolo sito in Brembate (BG), VIA ARNICH, 12

DALLE INDAGINI SVOLTE IL LOTTO NON RISULTA GRAVATO da censo, livello o uso civico e non vi sia stata affrancazione di tali pesi

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** NESSUNA IN QUANTO NON ESISTONO PARTI COMUNI: 0,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA IN QUANTO NON ESISTONO PARTI COMUNI**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** PIENA PROPRIETÀ IN QUANTO NON ESISTONO PARTI COMUNI**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'AREA NON E' ATTREZZATA PER ACCOGLIERE SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI IN PARTICOLARE CON DISABILITÀ MOTORIE.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** *******Note Indice di prestazione energetica:** NON NECESSARIO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO**Avvertenze ulteriori:** SI E' A CONOSCENZA DELLA PRESENTE E SOLA PROCEDURA ESECUTIVA**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** AREA AGRICOLA DI 1200 MQ**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA SUPERFICIE CONSIDERATA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO ESECUTATO E' QUELLA CATASTALE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AREA AGRICOLA	sup lorda di pavimento	1.200,00	1,00	1.200,00
		1.200,00		1.200,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NON SI RITIENE ADEGUATO OPERARE UNA ULTERIORE SUDDIVISIONE DELLA PARTICELLA IMMOBILIARE

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: ATTUALMENTE L'AREA E' OCCUPATA DA COSE DELL'ATTUALE PROPRIETARIO CHE UTILIZZA IL LOTTO COME DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:**I CRITERI DI STIMA**

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;
Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore di costo
- Valore di investimento
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di liquidazione o vendita forzata

DAL PRINCIPIO DELLO SCOPO NASCONO I CRITERI e L'ESTIMO NE INDICA ALMENO 5:

- VALORE DI MERCATO
- VALORE DI COSTO (DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)
- VALORE DI TRASFORMAZIONE
- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI SOSTITUZIONE

Tra questi, quello più appropriato per la presente trattazione è il VALORE DI MERCATO definito come segue:

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Commissione provinciale espropri della provincia di Bergamo - Tabella dei valori agricoli dei terreni riferiti all'anno 2024
VALORE CASA E TERRENI 2023 - OSSERVATORIO IMMOBILIARE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MIN 7.00 EURO AL MQ - MAX 10.00 EURO AL MQ;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

12.3 Valutazione corpi:

AREA AGRICOLA DI 1200 MQ. agricolo
Brembate (BG), VIA ARNICH, 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

VALORE DI MERCATO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA AGRICOLA	1.200,00	€ 10,00	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.000,00
Piccolo lotto prospiciente strada asfaltata, recinzione, cancello carrabile aumento del 50.00%	€ 6.000,00
Valore Finale	€ 18.000,00
Valore corpo	€ 18.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AREA AGRICOLA DI 1200 MQ	agricolo	1.200,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.146,00

ARROTONDAMENTO € 46,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.000,00

Valore diritto e quota € 12.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.000,00**

Allegati

- 1_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2_ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 3_ VISURE CATASTALI
- 4_ VISURE CONSERVATORIA
- 5_ LISTINI IMMOBILIARI

27-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Fontanella