

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 288/2024

PROMOSSA DA

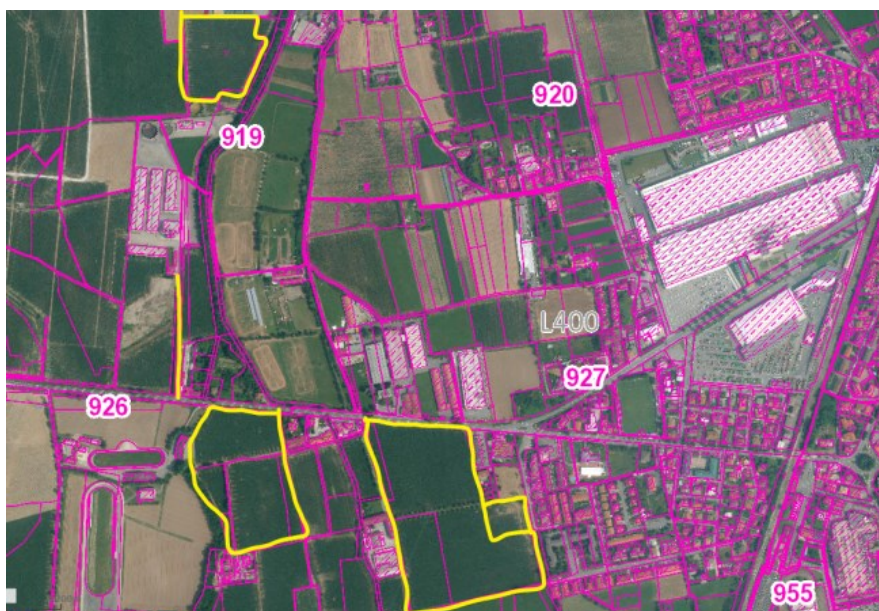
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto  
**Codice fiscale:** BRTLNZ63L62A940Q  
**Studio in:** Via Scuole 17 - 24047 Treviglio  
**Telefono:** 348-3840132  
**Fax:** 03631842283  
**Email:** arch.lorenzaberto@tiscali.it  
**Pec:** lorenza.berto@geopec.it

Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001 - FG.9 MAPP.13332

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	7
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	7
<b>2. DESCRIZIONE</b>	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	10
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	10
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	11
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	11
Corpo:	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	13
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	13
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	16
Regime fiscale della vendita	16

**Lotto: 002 - FG.9 MAPP.1334-915-1751**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	17
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	17
<b>2. DESCRIZIONE</b>	18
DESCRIZIONE GENERALE	18
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	21
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	21
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	21
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	21
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	22
Corpo:	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	22
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	24
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	24
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	24
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	25
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	25
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi	26
Adeguamenti e correzioni della stima	27
Prezzo base d'asta del lotto	27
Regime fiscale della vendita	27

**Lotto: 003 - FG.9 MAPP.4949-2103-1158-2104-3761-10116**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	28
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	28
<b>2. DESCRIZIONE</b>	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	29

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	32
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	32
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	32
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	33
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	33
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	33
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	33
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	33
Corpo:	34
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	34
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	36
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	36
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	36
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116	36
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	37
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	37
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi	38
Adeguamenti e correzioni della stima	39
Prezzo base d'asta del lotto	39
Regime fiscale della vendita	39

### **Lotto: 004 - FG.9 MAPP.14676**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	40
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676	40
<b>2. DESCRIZIONE</b>	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676	41
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	43
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	43
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676	43
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	43
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676	43
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	44

Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676 .....	44
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>44</b>
Corpo:.....	44
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>44</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676 .....	46
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>47</b>
Corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676 .....	47
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>47</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>47</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>47</b>
Criterio di stima .....	47
Fonti d'informazione .....	48
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	49
Regime fiscale della vendita .....	49

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-11-2024 alle 10:20

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto

**Data nomina:** 05-07-2024

**Data giuramento:** 11-07-2024

**Data sopralluogo:** 03-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:** L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Luglio 2024 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 11 Luglio 2024, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 02/08/2024 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; in data 30 settembre e 03 Ottobre mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali si svolgevano senza alcun impedimento, alla presenza degli esecutati; in data 02 Agosto presentavo richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Treviglio ; in data 18 Settembre 2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviglio provvedeva a rilasciare il Certificato ; in data 30/09/2024 presentavo richiesta copia atto al Notaio Pavoni Fabrizio che me ne forniva copia previo versamento dei costi di segreteria. In data 17/09/2024 presentavo richiesta all'Archivio Notarile distrettuale di Bergamo della copia atto dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendone copia in data 04/10/2024. Presentavo richiesta all'ufficio Agenzia delle Entrate di Treviglio di copia contratti d'affitto registrati a nome degli esecutati in data 30/09/2024, veniva rilasciata copia in data 28/10/2024. In data 24/09/2024 si presentava istanza all'Il.mo Sig. Giudice che previa richiesta di specifiche da parte dello stesso, veniva respinta. In data 01/10/2024 veniva presentata richiesta di proroga all'Il.mo Sig. Giudice che l'accoglieva posticipando il deposito della relazione al 07/12/2024.

Beni in **Treviglio (BG)****Lotto: 001 - FG.9 MAPP.13332****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332.****agricolo sito in Treviglio (BG)**

Note: -Vincolo non edificandi costituito per atto in data 07/01/1985 Rep.n.33394 ivi registrato l'8 gennaio 1985 nr. 1 e trascritto a Bergamo il 14/01/1985 n. 1040/868. -Vincolo di non edificabilità costituito per atto di Quinzano d'Oglio in data 16/04/1992 Rep.7947 Registrate a Verolanuova il 27/04/1992 al n. 378 S2 e trascritto a Bergamo il 06/05/1992 ai nn.1564/11153

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: Affittato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 13332, qualità SEM. IRR.ARB., classe 1, superficie catastale 5295, reddito dominicale: € 50,59, reddito agrario: € 46,49

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/07/1999 in atti dal 30/07/1999(n.939044.1/1999). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune Treviglio (L400) (BG) Foglio 9 particella 1753 Foglio 9 particella 13333

Confini: A nord mappali 10850-14795-8700; ad est mapp.13333; a sud ed ovest mapp. 13334

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

*Note generali: Il terreno risulta affittato al Sig ) titolare dell'omonima azienda agricola dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001517 codice identificativo contratto TPH24T001517000NE*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** di espansione normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: autostrada A35-BE.BRE.MI.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio (6 km.), Cologno al Serio (11 km.) Bergamo (20 km.), Crema (20 km).**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Gera d'Adda, Parco del Roccolo, Bosco del castagni.**Attrazioni storiche:** Basilica di San Martino, Santuario della Madonna delle Lacrime, Palazzo Pirovano,.**Principali collegamenti pubblici:** Stazione centrale(linea MI-VE) , Stazione Ovest 8 linea Treviglio - Bergamo) , Autostrada A35 BRE.BE.MI , Strada statale 11 Padana Superiore collega Torino , Strada statale

42 del Tonale e della Mendola coll , Strada statale 472 Bergamina collega Treviglio con , servizio ferroviario suburbano di Milano(passante) , autolinee urbane e suburbane SAI

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332**

di qualità seminativo, seminativo irriguo arboreo sito nell'area ad ovest di Treviglio.

L'area identificata risultano compresi nel Parco di Interesse Sovracomunale (PLIS) questa parte di territorio è caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata, la classe di pericolosità sismica è la Z4a, mentre la classe di sensibilità paesistica è alta ricadendo in Ambito agricolo di prevalenza paesaggistica- Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza di reticolo irriguo.

L'ambito in cui si trova l'immobile è quello di valorizzazione riqualificazione e progettazione (art.66 Nda del PTCP) nell'area parco territoriale (NTA PdS art.4-3).

Il terreno è pianeggiante, facilmente raggiungibile e per lo più di forma regolare. In particolare si segnala che alla data del sopralluogo e precisamente il 03/10/2024 il terreno risultava coltivato dall'azienda a cui sono stati affittati.

I terreni a livello litologico sono composti da depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a deposito clastico, in strati prevalentemente planari. Consistenza da buona ad ottima. Il suolo è moderatamente profondo, drenaggio buono.

I terreni sono in zona di soggiacenza della falda compresa tra 1.5-2.00 m. e vi si trovano canali irrigui secondari.

Superficie complessiva di circa mq **5.295,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a depos

Sistemazioni agrarie sistemazione pianeggiante

Sistemi irrigui presenti media Pianura bergamasca

Colture erbacee prato

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è prospiciente strada urbana oggetto di nuova viabilità.

E' quasi intercluso nell'insediamento urbano della zona Ovest di Treviglio.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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





vista da via Bezzecca



Vista da via Bezzecca



Fronte su parcheggio via Bezzecca



Fronte su via Bezzecca



vista da sud verso Nord

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332.  
agricolo sito in Treviglio (BG)**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332.  
agricolo sito in Treviglio (BG)**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 17 del 27/02/2024

Norme tecniche di attuazione:	Piano delle regole: "Sistema ambientale: ambiti di valore agronomico-AGR 3 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica"; parte della particella 13332 è compresa nell'"Area a media sensibilità archeologica-Art.16"; E' compresa nel "PLIS- Perimetro Parco Locale di interesse Sovracomunale"; E' parzialmente interessato dalla "Distanza di prima approssimazione degli elettrodi - D.M. 29/05/2008"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono riscontrate irregolarità

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/09/1979**. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/09/1979 al 14/09/2012. 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 13/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Il terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 13332 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 1753.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000000; Importo capitale: € 1500000; Note: a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al n. 11186 di riduzione di somma -In data 23/12/2008 al n. 18067 di riduzione di somma -In data 14/01/2022 al n. 551 di cessione di ipoteca - In data 05/06/2008 n. 36676/8162 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 Al NN. 80272/18068 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al nr. 11187 di riduzione di somma -In data 31/10/2007 al n. 11188 di restrizione di beni - In

data 23/12/2008 al n. 18065 di riduzione di somma - In data 23/12/2008 al n. 18066 di restrizione di beni - In data 14/01/2022 al n. 552 di cessione dell'ipoteca.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:- In data 11/10/2005 al n. 9649 di erogazione a saldo - In data 23/12/2008 al n. 18069 di riduzione di somma - In data 14/01/2022 al n. 553 di cessione di ipoteca - In data 31/10/2007 ai nn. 66498/11189 di restrizione di beni Foglio 9 particella 1751 - In data 03/12/2007 ai nn. 73701/12416 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 ai nn. 80274/18070 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2100000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 14/01/2022 al n. 555 di cessione dell'ipoteca - In data 16/06/2009 al n. 35842/8492 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676 Foglio 9 Particella 14754.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5950000; Importo capitale: € 3500000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1040000; Importo capitale: € 800000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 17/08/2022 al n. 8447 di restrizione di beni - In data 31/05/2012 Al N. 23612/4453 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676, Foglio 9 Particella 3761, Foglio 9 Particella 4949.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 al n. 847 di restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 941 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8449 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9989 di restrizione di beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2013 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 31/01/2022 al n. 937 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8443 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9981 di restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 150000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 n. 850 restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 943 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8452 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9992 di restrizione di beni.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione. Atto Tribunale di Bergamo del 27/01/2014 n. 929/2014. A favore  
Carico di ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena del

15/07/2013 rep. 5969/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24/03/2014 n. 1878/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/04/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 1000000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizioni Atto del Tribunale di Bergamo del 21/07/2016 n. 7608. a favore della Banca Popolare di Bergamo c.f. 03034840169 ,a carico

; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. OMISSIS; Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 del 24/03/2014 iscritta a Bergamo in data 15/04/2014 l nr. gen. 13735 e n. particolare 2134 a favore di a carico di

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332

**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 TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332

**agricolo sito in ,**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici vanno generalmente espresse in metri quadrati (m2), ma per le superfici agrarie si usano misure caratteristiche, che sono: - centiara (ca): corrisponde a 1 metro quadrato - ara (a) : corrisponde a 100 metri quadrati - ettaro (ha) : corrisponde a 10.000 metri quadrati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo sem. irr. arb.	sup reale lorda	5.295,00	1,00	5.295,00
		<b>5.295,00</b>		<b>5.295,00</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

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in quattro lotti

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS contratto affitto fondo rustico legge 203/82

##### **Opponibilità ai terzi: SI**

Il canone di Locazione non è considerato vile ai sensi dell'art.2923 comma 3 C.C. Note: il canone pattuito di euro 50.400,00 che in proporzione per il mappale in oggetto lotto 1 è pari ad 3.643,35€.è superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 Comma 3 del C.C. pari ad euro 2426,73(66,66% giusto prezzo del canone pari ad euro/mese 50\*1Pertica (654,5179mq.))

Note: Il terreno risulta affittato al Sig \_\_\_\_\_ ) titolare dell'omonima azienda agricola dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001517 codice identificativo contratto TPH24T001517000N. Precedente al Pignoramento del 20/05/2024 rep. 4006 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Bergamo il 26/06/2024 al nr. generale 34403 e numero particolare 24891

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;



Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TREVIGLIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa- studiocasa - fumagalli immobili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni

03) Seminativo irriguo 10,75 euro/mq. Regione Agraria 9: sub 1:Treviglio,;

Altre fonti di informazione: Tabelle dei Valori Agricoli Medi, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Bergamo (Exeo edizioni).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A TERRENI-AGRICOLI 1 Mapp.1332. agricolo Treviglio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.474,95.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati com-pravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

L'appezzamento è a ridosso dell'edificato ed è stato oggetto con i mapp. 915-1334-1751 di un piano Integrato di intervento denominato San Francesco che l'amministrazione NON ha recepito ed è stato oggetto al TAR da parte della proprietà di ricorso per poter inserire le previsioni del PII San Francesco all'interno del PGT. Il mappale ha in sé potenzialità di sviluppo urbanistico.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo sem. irr. arb.	5.295,00	€ 10,75	€ 56.921,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.921,25
vicinanza a ridosso dell'edificato aumento del 20.00%			€ 11.384,25
affitto detrazione del 10.00%			€ -6.830,55
Valore corpo			€ 61.474,95
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.474,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.474,95

#### Riepilogo:

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

A TERRENI- AGRICOLI 1 Mapp.1332	agricolo	5.295,00	€ 61.474,95	€ 61.474,95
---------------------------------------	----------	----------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.221,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 52.253,71
Valore diritto e quota	€ 52.253,71

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 52.253,71</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

l'imposta di registro al 15% del prezzo dichiarato per la vendita del terreno agricolo (con un importo minimo di € 1.000,00); l'imposta ipotecaria in misura fissa: € 50,00; l'imposta catastale per l'importo di € 50,00. 1)Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00 2)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo imposta ipotecaria: € 200,00 imposta catastale: € 200,00 3)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00



**Lotto: 002 - FG.9 MAPP.1334-915-1751****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751.****agricolo sito in Treviglio (BG)**

Note: Particella 915-1334 -Vincolo non aedificandi costituito per atto Notaio in data 07/01/1985 Rep.n.33394 ivi registrato l'8 gennaio 1985 nr. 1 e trascritto a Bergamo il 14/01/1985 n. 1040/868. -Vincolo di non edificabilità costituito per atto Notaio di Quinzano d'Oglio in data 16/04/1992 Rep.7947 Registrato a Verolanuova il 27/04/1992 al n. 378 S2 e trascritto a Bergamo il 06/05/1992 ai nn.1564/11153 Particella 1751: -vincolo di non edificabilità a favore del Comune di Treviglio costituito per atto Notaio di Orzinuovi in data 08/08/1980 Rep. 23992 registrato ad Orzinuovi il 11/08/1980 al n. 181S 2A e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 25/08/1980 ai nn. 20131/16792; -vincolo di non edificabilità a favore del Comune di Treviglio costituito per atto Notaio di Orzinuovi in data 07/01/1985 Rep. 33394 registrato a Orzinuovi l'08/01/1985 al n. 1 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14/01/1985 ai nn. 1040/868; - vincolo di non edificabilità a favore del Comune di Treviglio costituito per atto Notaio di Quinzano d'Oglio in data 16/04/1992 Rep. 7947 registrato a Verola Nuova il 27/04/1992 al n. 378 S2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06/05/1992 ai nn. 15624/11153; -Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Treviglio costituito per atto Notaio San Giacomo in data 10/11/1997 Rep. n. 8827/1614 registrato ad Orzinuovi in data 18/11/1997 al nn. 743S2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/11/1997 nn. 38600/30152; -Servitù di elettrodotto a favore di ENEL Spa sede di Roma costituita con atto autenticato dal Notaio di Treviglio in data 23/06/1998 Rep. n. 121833 registrato a Treviglio il 09/07/1998 al n. 895 mod. 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 15/07/1998 ai nn. 26146/20657

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

Note: Affittato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 915, qualità SEM. IRR., classe 3, superficie catastale 2400 mq., reddito dominicale: € 11,16, reddito agrario: € 17,35

Derivante da: Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. BG0089152 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006(n.17349.1/2007). Annotazioni: variazione culturale ex d.l. n. 262/06-qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Confini: A nord via Milano; ad est mapp.13334; a sud mapp. 13334

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 1751, qualità seminativo irr., classe 3, superficie catastale 15160 mq., reddito dominicale: € 75,03, reddito agrario: € 109,61

Derivante da: Tabella di variazione del 08/05/2020 pratica nr. BG0105232 in atti dal 25/11/2020 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 13446.1/2020) Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020)- eseguita a seguito di dichiarazione resa il 08/05/2020 all'organismo pagatore opr lombardia con la domanda 202001492057

(scheda validazione/fascicolo prot. n. 202001439311)

Confini: a Nord mapp. 13334, ad est mapp. 13334, a sud strada consorziale

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 13334, qualità SEMM.IRR.ARB., classe 2, superficie catastale 57110 mq., reddito dominicale: € 457,17, reddito agrario: € 486,67

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/07/1999 in atti dal 30/07/1999(n.939044.1/1999). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune Treviglio (L400) (BG) Foglio 9 particella 13335 Foglio 9 particella 2155

Confini: A nord provinciale, ad est 13332-1081-15539-19177, a sud strada consorziale, ad est mapp. 1751-915-cascina Pellegrina

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

*Note generali: I terreni risultano affittati al Sig. ) titolare dell'omonima azienda agricola: i mapp.915-13334 dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001517 codice identificativo contratto TPH24T001517000NE; il mapp.1751 dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001518 codice identificativo contratto TPH24T001518000OF*

## **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: autostrada A35-BE.BRE.MI.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio (6 km.), Cologno al Serio (11 km.) Bergamo (20 km.), Crema (20 km.).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Gera d'Adda, Parco del Roccolo, Bosco del castagni.

**Attrazioni storiche:** Basilica di San Martino, Santuario della Madonna delle Lacrime, Palazzo Pirovano,.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione centrale (linea MI-VE) , Stazione Ovest 8 linea Treviglio - Bergamo) , Autostrada A35 BRE.BE.MI , Strada statale 11 Padana Superiore collega Torino , Strada statale 42 del Tonale e della Mendola coll , Strada statale 472 Bergamina collega Treviglio con , servizio ferroviario suburbano di Milano (passante) , autolinee urbane e suburbane SAI

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751**

di qualità seminativo, seminativo irriguo arboreo sito nell'area ad ovest di Treviglio.

L'area identificata risultano compresi nel Parco di Interesse Sovracomunale (PLIS) questa parte di territorio è caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata, la classe di pericolosità sismica è la Z4a, mentre la classe di sensibilità paesistica è alta ricadendo in Ambito agricolo di prevalenza paesaggistica- Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza di reticolo irriguo.

L'ambito in cui si trova l'immobile è quello di valorizzazione riqualificazione e progettazione (art.66 Nda del PTCP) nell'area parco territoriale (NTA PdS art.4-3).

Il terreno è pianeggiante, facilmente raggiungibile e per lo più di forma regolare. In particolare si segnala che alla data del sopralluogo e precisamente il 03/10/2024 il terreno risultava coltivato dall'azienda a cui sono stati affittati.

I terreni a livello litologico sono composti da depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a

grossolani, con matrice sabbiosa a deposito clastico, in strati prevalentemente planari. Consistenza da buona ad ottima. Il suolo è moderatamente profondo, drenaggio buono.

I terreni sono in zona di soggiacenza della falda compresa tra 1.5-2.00 m. e vi si trovano canali irrigui secondari.

Superficie complessiva di circa mq **74.670,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a depos

Sistemazioni agrarie sistemazione pianeggiante

Sistemi irrigui presenti media Pianura bergamasca

Colture erbacee mais

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è prospiciente strada urbana oggetto di nuova viabilità , via Milano e strada a fondo chiuso che conduce a "Cascina Pellegrina"

E' ai limiti dell'insediamento urbano della zona Ovest di Treviglio.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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



vista da via Milano



vista da via milano verso Treviglio



da via Peschiera



da Via Peschiera



da Via Peschiera

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 17 del 27/02/2024
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle regole: "Sistema ambientale: ambiti di valore agronomico-AGR 3 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica"; parte della particella 915-13334 è compresa nell'"Area a media sensibilità archeologica-Art.16"; E' compresa nel "PLIS- Perimetro Parco Locale di interesse Sovracomunale"; E' parzialmente interessato dalla "Distanza di prima approssimazione degli elettrodi - D.M. 29/05/2008"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono riscontrate irregolarità

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751.**

**agricolo sito in Treviglio (BG)**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: il terreno riportato al NCT al fg. 9 mapp.13334 deriva dal terreno NCT fg. 9 mapp.2155.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/09/1979**. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/04/1998**. In forza di atto di compravendita.

Note: mapp.1751

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/09/1979 al 14/09/2012. 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 02/04/1998 al 13/09/2012. 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.

Note: Mappale 1751

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Il terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 13332 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 1753.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000000; Importo capitale: € 1500000; Note: a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al n. 11186 di riduzione di somma -In data 23/12/2008 al n. 18067 di riduzione di somma -In data 14/01/2022 al n. 551 di cessione di ipoteca - In data 05/06/2008 n. 36676/8162 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 Al NN. 80272/18068 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al nr. 11187 di riduzione di somma -In data 31/10/2007 al n. 11188 di restrizione di beni - In data 23/12/2008 al n. 18065 di riduzione di somma - In data 23/12/2008 al n. 18066 di restrizione di beni - In data 14/01/2022 al n. 552 di cessione dell'ipoteca.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:- In data 11/10/2005 al n. 9649 di erogazione a saldo - In data 23/12/2008 al n. 18069 di riduzione di somma - In data 14/01/2022 al n. 553 di cessione di ipoteca - In data 31/10/2007 ai nn. 66498/11189 di restrizione di beni Foglio 9 particella 1751 - In data 03/12/2007 ai nn. 73701/12416 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 ai nn. 80274/18070 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A

rogito di OMISSIS in data 27/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2100000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 14/01/2022 al n. 555 di cessione dell'ipoteca - In data 16/06/2009 al n. 35842/8492 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676 Foglio 9 Particella 14754.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5950000; Importo capitale: € 3500000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1040000; Importo capitale: € 800000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 17/08/2022 al n. 8447 di restrizione di beni - In data 31/05/2012 Al N. 23612/4453 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676, Foglio 9 Particella 3761, Foglio 9 Particella 4949.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 al n. 847 di restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 941 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8449 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9989 di restrizione di beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2013 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 31/01/2022 al n. 937 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8443 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9981 di restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 150000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 n. 850 restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 943 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8452 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9992 di restrizione di beni.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione. Atto Tribunale di Bergamo del 27/01/2014 n. 929/2014. A favore c.f. 00255130163 a Carico di Costa s.r.l. Società Agricola C.F. 03851580161; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena del 15/07/2013 rep. 5969/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24/03/2014 n. 1878/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/04/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 1000000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizioni Atto del Tribunale di Bergamo del 21/07/2016 n. 7608. a favore della ,a carico di

; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. OMISSIS; Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 del 24/03/2014 iscritta a Bergamo in data 15/04/2014 l nr. gen. 13735 e n. particolare 2134 a favore  
a carico di

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751

**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 TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751

**agricolo sito in ,**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici vanno generalmente espresse in metri quadrati (m2), ma per le superfici agrarie si usano misure caratteristiche, che sono: - centiara (ca): corrisponde a 1 metro quadrato - ara (a) : corrisponde a 100 metri quadrati - ettaro (ha) : corrisponde a 10.000 metri quadrati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo sem. irr.mapp.915	sup reale lorda	2.400,00	1,00	2.400,00
Terreno agricolo-sem.irr mapp.1751	sup reale lorda	15.160,00	1,00	15.160,00
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.13334	sup reale lorda	57.110,00	1,00	57.110,00
		<b>74.670,00</b>		<b>74.670,00</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

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in quattro lotti

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS contratto affitto fondo rustico legge 203/82

##### **Opponibilità ai terzi: SI**

I canoni di Locazione non sono considerati vile ai sensi dell'art.2923 comma 3 C.C. Note: il canone pattuito di euro 50.400,00 che in proporzione per il mappale in oggetto lotto 2 mapp.13334 e 915 pari ad 46.281,€.è superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 Comma 3 del C.C. pari ad euro 27.273,84(66,66% giusto prezzo del canone pari ad euro/mese 50\*1Pertica (654,5179mq.)) -il canone pattuito di euro 63.000,00 che in proporzione per il mappale in oggetto lotto 2 mapp.1751 pari ad 11.662,25€.è superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 Comma 3 del C.C. pari ad euro 6.947,93(66,66% giusto prezzo del canone pari ad euro/mese 50\*1Pertica (654,5179mq.))

Note: I terreni risultano affittati al Sig. \_\_\_\_\_ ) titolare dell'omonima azienda agricola dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001517 codice identificativo contratto TPH24T001517000NE per i mapp. 915 e 13334 mentre il mapp. 1751 è affittato dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001518 codice identificativo contratto TPH24T001518000OF Precedenti al Pignoramento del 20/05/2024 rep. 4006 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Bergamo il 26/06/2024 al nr. generale 34403 e numero particolare 24891

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TREVIGLIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa- studiocasa - fumagalli immobili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni

03) Seminativo irriguo 10,75 euro/mq. Regione Agraria 9: sub 1:Treviglio,;

Altre fonti di informazione: Tabelle dei Valori Agricoli Medi, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Bergamo (Exeo edizioni).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A TERRENI-AGRICOLI 2 Mapp.1334-915-1751. agricolo Treviglio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 838.824,11.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Gli appezzamenti sono a ridosso dell'edificato e sono stato oggetto con il mapp.1332 di un piano Integrato di intervento denominato San Francesco che l'amministrazione NON ha recepito ed è stato oggetto al TAR da parte della proprietà di ricorso per poter inserire le previsioni del PII San Francesco all'interno del PGT. I mappali hanno in sé potenzialità di sviluppo urbanistico.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Terreno agricolo sem. irr.mapp.915	2.400,00	€ 10,75	€ 25.800,00
Terreno agricolsem.irr mapp.1751	15.160,00	€ 10,75	€ 162.970,00
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.1334	57.110,00	€ 10,75	€ 613.932,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 802.702,50
a ridosso dell'edificato aumento del 10.00%			€ 80.270,25
affitto detrazione del 5.00%			€ -44.148,64
Valore corpo			€ 838.824,11
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 838.824,11
Valore complessivo diritto e quota			€ 838.824,11

#### Riepilogo:

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

A TERRENI- AGRICOLI 2 Mapp.1334-915- 1751	agricolo	74.670,00	€ 838.824,11	€ 838.824,11
--	----------	-----------	--------------	--------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 125.823,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 668.651,18
Valore diritto e quota	€ 668.651,18

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 668.651,18</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

l'imposta di registro al 15% del prezzo dichiarato per la vendita del terreno agricolo (con un importo minimo di € 1.000,00); l'imposta ipotecaria in misura fissa: € 50,00; l'imposta catastale per l'importo di € 50,00. 1)Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00 2)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo imposta ipotecaria: € 200,00 imposta catastale: € 200,00 3)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00

**Lotto: 003 - FG.9 MAPP.4949-2103-1158-2104-3761-10116**

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

**Identificativo corpo:** A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116.

**agricolo sito in Treviglio (BG)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: fg.9 mapp.10116

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 4949, qualità SEM. IRR.ARB., classe 2, superficie catastale 16815 mq., reddito dominicale: € 134,61, reddito agrario: € 143,29

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: A nord provinciale; ad est mapp.5249; a sud mapp.2104-3761-2103; ad ovest mapp.17317

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 2103, qualità seminativo irr.arb, classe 2, superficie catastale 4790 mq., reddito dominicale: € 38,34, reddito agrario: € 40,82

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a Nord mapp. 4949, ad est mapp. 2104, a sud mapp.1158-17317, ad ovest mapp. 17317

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 1158, qualità SEMM.IRR.ARB., classe 2, superficie catastale 1250 mq., reddito dominicale: € 10,01, reddito agrario: € 10,65

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: A nord mapp. 2103, ad est mapp. 2104, a sud cascinetto scarotti, ad ovest mapp. 17317

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 2104, qualità SEM.IRR.ARB., classe 2, superficie catastale 18750 MQ., reddito dominicale: € 150,10, reddito agrario: € 159,78

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord mapp. 4949 ,ad est mapp. 3761, a sud Cascinetto Scarotti, ad ovest mapp. 1158-2103

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 3761, qualità SEM.IRRIG, classe 3, superficie catastale 3800 MQ., reddito dominicale: € 17,66, reddito agrario: € 27,48

Derivante da: Tabella di variazione del 08/03/2007 Pratica n. BG0089314 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006(n.17431.1/2007) annotazioni: Variazione colturale ex D.L. n. 262/06-qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Confini: a nord mapp. 4949 , a sud Cascinetto Scarotti, ad ovest mapp. 2104

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione

(1/2ciascuno) , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9, particella 10116, qualità SEM.IRR.ARB., classe 2, superficie catastale 2490 MQ., reddito dominicale: € 19,93, reddito agrario: € 21,22

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: a nord mapp. 1615, ad est mapp.9039-10117-6587, a sud provinciale

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

*Note generali: I terreni risultano affittati al Sig. ) titolare dell'omonima azienda agricola: i mapp.1158-2103-2104-3761-4949 dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001518 codice identificativo contratto TPH24T001518000OF.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: utostrada A35-BE.BRE.MI.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali,agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio (6 km.),Cologno al Serio (11 km.)Bergamo (20 km.) ,Crema (20 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Gera d'Adda, Parco del Roccolo, Bosco del castagni.

**Attrazioni storiche:** Basilica di San Martino, Santuario della Madonna delle Lacrime, Palazzo Pirovano,.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione centrale(linea MI-VE) , Stazione Ovest 8 linea Treviglio - Bergamo) , Autostrada A35 BRE.BE.MI , Strada statale 11 Padana Superiore collega Torino , Strada statale 42 del Tonale e della Mendola coll , Strada statale 472 Bergamina collega Treviglio con , servizio ferroviario suburbano di Milano(passante) , autolinee urbane e suburbane SAI

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116**

di qualità seminativo, seminativo irriguo arboreo sito nell'area ad ovest di Treviglio.

L'area identificata risultano compresi nel Parco di Interesse Sovracomunale (PLIS) questa parte di territorio è caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata, la classe di pericolosità sismica è la Z4a, mentre la classe di sensibilità paesistica è alta ricadendo in Ambito agricolo di prevalenza paesaggistica- Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza di reticolo irriguo.

L'ambito in cui si trova l' immobile è quello di valorizzazione riqualificazione e progettazione (art.66 Nda

del PTCP) nell'area parco territoriale (NTA PdS art.4-3).

Il terreno è pianeggiante, facilmente raggiungibile e per lo più di forma regolare. In particolare si segnala che alla data del sopralluogo e precisamente il 03/10/2024 il terreno risultava coltivato dall'azienda a cui sono stati affittati.

I terreni a livello litologico sono composti da depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a deposito clastico, in strati prevalentemente planari. Consistenza da buona ad ottima. Il suolo è moderatamente profondo, drenaggio buono.

I terreni sono in zona di soggiacenza della falda compresa tra 1.5-2.00 m. e vi si trovano canali irrigui secondari.

Superficie complessiva di circa mq **47.895,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a depos

Sistemazioni agrarie sistemazione pianeggiante

Sistemi irrigui presenti media Pianura bergamasca

Colture erbacee mais

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è prospiciente strada urbana oggetto di nuova viabilità, via Milano e strada a fondo chiuso che conduce a "Cascina Pellegrina"

E' ai limiti dell'insediamento urbano della zona Ovest di Treviglio.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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



Vista da via Milano



Vista da via Milano





vista da via Milano



vista da via Milano



Mapp.10116

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116.  
agricolo sito in Treviglio (BG)**



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 17 del 27/02/2024
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle regole: "Sistema ambientale: ambiti di valore agronomico-AGR 3 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica"; mapp. 10116 parte come "sistema ambientale: ambiti di valore agronomico-AGR3-Ambiti agricoli di valenza paesistica" e parte come " Sistema insediativo : Tessuto urbano consolidato - P1- Ambiti produttivi isolati"; Particelle 1158-2103-2104-3761-4949 sono comprese nell'"Area a media sensibilità archeologica-Art.16"; Sono comprese le particelle 1158-2103-2104-3761-4949-10116 nel "PLIS- Perimetro Parco Locale di interesse Sovracomunale"; la particella 10116 è interessata dalla "Distanza di prima approssimazione degli elettrodi - D.M. 29/05/2008"; le particelle 1158-2103(parte)-2104-3761-4949-10116(parte) sono comprese negli "ambiti agricoli strategici"; la particella 2103 è parzialmente compresa nelle "aree boscate - D.LGS 42/2004 art. 142 lettera b"; Nel piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo, approvato ai sensi dell'art.17 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 37 del 07/11/2020 pubblicato sul BURL- Serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 03/03/2021, i mappali n. 1158-2103(parte)-2104-3761-4949-10116(parte) risultano così classificati: Elaborato Disegno di Territorio - Contesti locali 13- Gera D'Adda Settentrionale: "Piattaforma agroalimentare - Ambiti agricoli di interesse strategico - AAS (RP titolo 5)"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono riscontrate irregolarità

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: il terreno riportato al NCT al fg. 9 mapp.10116 deriva dal terreno NCT fg. 9 mapp. 4368/a

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/09/1979.** In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/12/2006.** In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio del 2312/2003 repertorio n. 30197/5439 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Bergamo in data 29/12/2003 al numero di registro generale 67877 e numero di registro particolare 42324 a favore per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e contro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 16/03/2001.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/09/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: mapp.1751

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/12/2006 al 13/09/2012. 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.

Note: Mappale 1751

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Il terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 10116 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 4368/a.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000000; Importo capitale: € 1500000; Note: a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al n. 11186 di riduzione di somma -In data 23/12/2008 al n. 18067 di riduzione di somma -In data 14/01/2022 al n. 551 di cessione di ipoteca - In data 05/06/2008 n. 36676/8162 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 Al NN. 80272/18068 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al nr. 11187 di riduzione di somma -In data 31/10/2007 al n. 11188 di restrizione di beni - In data 23/12/2008 al n. 18065 di riduzione di somma - In data 23/12/2008 al n. 18066 di restrizione di beni - In data 14/01/2022 al n. 552 di cessione dell'ipoteca.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 11/10/2005 al n. 9649 di erogazione a saldo - In data 23/12/2008 al n. 18069 di riduzione di somma - In data 14/01/2022 al n. 553 di cessione di ipoteca - In data 31/10/2007 ai nn. 66498/11189 di restrizione di beni Foglio 9 particella 1751 - In data 03/12/2007 ai nn. 73701/12416 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 ai nn. 80274/18070 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324 .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2100000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 14/01/2022 al n. 555 di cessione dell'ipoteca - In data 16/06/2009 al n. 35842/8492 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676 Foglio 9 Particella 14754.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5950000; Importo capitale: € 3500000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1040000; Importo capitale: € 800000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 17/08/2022 al n. 8447 di restrizione di beni - In data 31/05/2012 Al N. 23612/4453 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676, Foglio 9 Particella 3761, Foglio 9 Particella 4949.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 al n. 847 di restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 941 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8449 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9989 di restrizione di beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2013 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 31/01/2022 al n. 937 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8443 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9981 di restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 150000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 n. 850 restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 943 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8452 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9992 di restrizione di beni.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione. Atto Tribunale di Bergamo del 27/01/2014 n. 929/2014. A favore c.f. a Carico di ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena del 15/07/2013 rep. 5969/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24/03/2014 n. 1878/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/04/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 1000000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizioni Atto del Tribunale di Bergamo del 21/07/2016 n. 7608. a favore di ,a carico di ; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. OMISSIS; Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 del 24/03/2014 iscritta a Bergamo in data 15/04/2014 l nr. gen. 13735 e n. particolare 2134 a favore di a carico di

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116

**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 TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116

agricolo sito in ,

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici vanno generalmente espresse in metri quadrati (m2), ma per le superfici agrarie si usano misure caratteristiche, che sono: - centiara (ca): corrisponde a 1 metro quadrato - ara (a) : corrisponde a 100 metri quadrati - ettaro (ha) : corrisponde a 10.000 metri quadrati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo sem.irr .arb mapp.4949	sup reale lorda	16.815,00	1,00	16.815,00
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.2103	sup reale lorda	4.790,00	1,00	4.790,00
Terreno Agricolo sem.irr.arb mapp.1158	sup reale lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.2104	sup reale lorda	18.750,00	1,00	18.750,00
Terreno agricolo sem. irr. mapp.3761	sup reale lorda	3.800,00	1,00	3.800,00
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.10116	sup reale lorda	2.490,00	1,00	2.490,00
		<b>47.895,00</b>		<b>47.895,00</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

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in quattro lotti

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS contratto affitto fondo rustico legge 203/82

### Opponibilità ai terzi: SI

I canoni di Locazione non sono considerati vile ai sensi dell'art.2923 comma 3 C.C. Note: il canone pattuito di euro 63.000,00 che in proporzione per il mappale in oggetto lotto 3 mapp.1158-2103-2104-3761-4949 pari ad €.34929,06è superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 Comma 3 del C.C. pari ad euro 20809,42(66,66% giusto prezzo del canone pari ad euro/mese 50\*1Pertica (654,5179mq.))

Note: I terreni risultano affittati al Sig. titolare dell'omonima azienda agricola: i mapp. 4949-2103-1158-2104-3761 sono affittati dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001518 codice identificativo contratto TPH24T0015180000F Precedenti al Pignoramento del 20/05/2024 rep. 4006 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Bergamo il 26/06/2024 al nr. generale 34403 e numero particolare 24891

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TREVIGLIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa- studiocasa - fumagalli immobili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni

03) Seminativo irriguo 10,75 euro/mq. Regione Agraria 9: sub 1:Treviglio,;

Altre fonti di informazione: Tabelle dei Valori Agricoli Medi, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Bergamo (Exeo edizioni).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A TERRENI-AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103-1158-2104-3761-10116. agricolo Treviglio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 489.127,69.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo sem.irr. .arb mapp.4949	16.815,00	€ 10,75	€ 180.761,25
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.2103	4.790,00	€ 10,75	€ 51.492,50
Terreno Agricolo sem.irr.arb mapp.1158	1.250,00	€ 10,75	€ 13.437,50
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.2104	18.750,00	€ 10,75	€ 201.562,50
Terreno agricolo sem. irr. mapp.3761	3.800,00	€ 10,75	€ 40.850,00
Terreno agricolo sem. irr. arb. mapp.10116	2.490,00	€ 10,75	€ 26.767,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 514.871,25
affitto detrazione del 5.00%			€ -25.743,56
Valore corpo			€ 489.127,69
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 489.127,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 978.255,38

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A TERRENI- AGRICOLI 3 Mapp.4949-2103- 1158-2104-3761- 10116	agricolo	47.895,00	€ 489.127,69	€ 978.255,38

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 48.912,77
--	-------------

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 707.983,61
-------------------------------	--------------

Valore diritto e quota	€ 707.983,61
------------------------	--------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 707.983,60</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

l'imposta di registro al 15% del prezzo dichiarato per la vendita del terreno agricolo (con un importo minimo di € 1.000,00); l'imposta ipotecaria in misura fissa: € 50,00; l'imposta catastale per l'importo di € 50,00. 1)Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00 2)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo imposta ipotecaria: € 200,00 imposta catastale: € 200,00 3)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00

**Lotto: 004 - FG.9 MAPP.14676****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676.****agricolo sito in Treviglio (BG)**

Note: - Vincolo di non edificabilità costituito a favore del Comune di Treviglio con atto Notaio  
in data 24/02/2009 Rep. 42903/11355 registrato a Bergamo 2 il 27/02/2009 al nr. 2745 S1 T e  
trascritto a Bergamo il 02/03/2009 ai nn. 10700/5602

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: Mapp.14676

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria TREVIGLIO, foglio 9,  
particella 14676, qualità SEM. IRR.ARB., classe 2, superficie catastale 21330 mq., reddito dominicale: €  
170,75, reddito agrario: € 181,76

Derivante da: Frazionamento del 26/01/2005 pratica n. BG0020734 in atti dal 26/01/2005

(n.20734.1/2005) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Treviglio (L400)(BG) Foglio 9  
Particella 864 Foglio 9 Particella 14677

Confini: A nord mapp.17419-17420-; ad est mapp.3065; a sud mapp.3065-1615; ad ovest roggia-  
mapp.17419

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

*Note generali: Il terreno risulta affittato al Sig. \_\_\_\_\_ titolare  
dell'omonima azienda agricola: dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data  
12/04/2024 serie 3T Numero 001518 codice identificativo contratto TPH24T0015180000F.*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** di espansione normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: autostrada A35-BE.BRE.MI.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio (6 km.), Cologno al Serio (11 km.) Bergamo (20 km.), Crema (20 km.).**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Gera d'Adda, Parco del Roccio, Bosco del castagni.**Attrazioni storiche:** Basilica di San Martino, Santuario della Madonna delle Lacrime, Palazzo Pirovano,.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione centrale (linea MI-VE) , Stazione Ovest 8 linea Treviglio -  
Bergamo) , Autostrada A35 BRE.BE.MI , Strada statale 11 Padana Superiore collega Torino , Strada statale  
42 del Tonale e della Mendola coll , Strada statale 472 Bergamina collega Treviglio con , servizio ferroviario  
suburbano di Milano (passante) , autolinee urbane e suburbane SAI



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676**

di qualità seminativo, seminativo irriguo arboreo sito nell'area ad ovest di Treviglio.

L'area identificata risultano compresi nel Parco di Interesse Sovracomunale (PLIS) questa parte di territorio è caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata, la classe di pericolosità sismica è la Z4a, mentre la classe di sensibilità paesistica è alta ricadendo in Ambito agricolo di prevalenza paesaggistica- Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza di reticolo irriguo.

L'ambito in cui si trova l'immobile è quello di valorizzazione riqualificazione e progettazione (art.66 Nda del PTCP) nell'area parco territoriale (NTA PdS art.4-3).

Il terreno è pianeggiante, facilmente raggiungibile e per lo più di forma regolare. In particolare si segnala che alla data del sopralluogo e precisamente il 03/10/2024 il terreno risultava coltivato dall'azienda a cui sono stati affittati.

I terreni a livello litologico sono composti da depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a deposito clastico, in strati prevalentemente planari. Consistenza da buona ad ottima. Il suolo è moderatamente profondo, drenaggio buono.

I terreni sono in zona di soggiacenza della falda compresa tra 1.5-2.00 m. e vi si trovano canali irrigui secondari.

Superficie complessiva di circa mq **21.330,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a depos

Sistemazioni agrarie sistemazione pianeggiante

Sistemi irrigui presenti media Pianura bergamasca

Colture erbacee mais

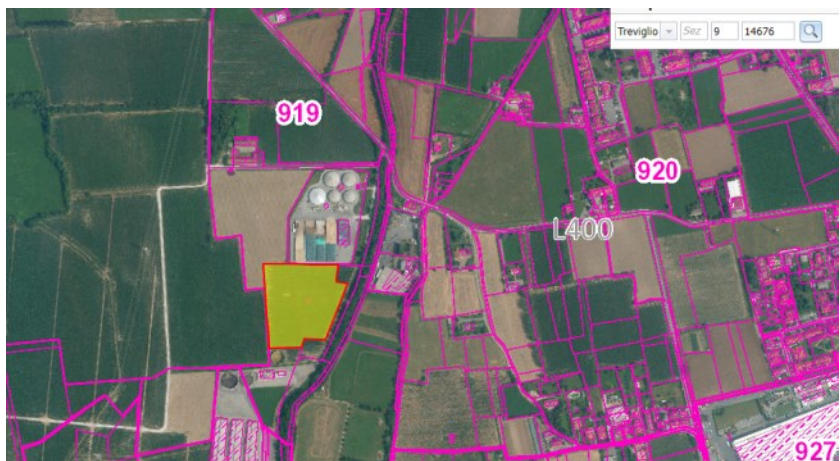
**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è raggiungibile da strada sterrata che si dirama da via Cascina Pallavicina che a sua volta si dirama da via Fara D'Adda, strada che congiunge Treviglio con la Frazione "Badalasco" del Comune di Fara Gera D'Adda.

E' ai limiti dell'insediamento urbano della zona Nord/Ovest di Treviglio.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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



Vista da strada sterrata che si dirama da via Cascia Pallavicina





Vista da strada sterrata che si dirama da via Cascia Pallavicina



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 17 del 27/02/2024

Norme tecniche di attuazione:	Piano delle regole: "Sistema ambientale: ambiti di valore agronomico-AGR 3 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica"; La particella 14676 è compresa nel "PLIS- Perimetro Parco Locale di interesse Sovracomunale"; è interessata dalla "Distanza di prima approssimazione degli elettrodi - D.M. 29/05/2008"; è compresa negli "ambiti agricoli strategici"; la particella 2103 è parzialmente compresa nelle "aree boscate - D.LGS 42/2004 art. 142 lettera b"; Nel piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo, approvato ai sensi dell'art.17 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 37 del 07/11/2020 pubblicato sul BURL- Serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 03/03/2021, la particella 14676 risulta così classificata: Elaborato Disegno di Territorio - Contesti locali 13- Gera D'Adda Settentrionale: "Piattaforma agroalimentare - Ambiti agricoli di interesse strategico - AAS (RP titolo 5)"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono riscontrate irregolarità

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676.**  
**agricolo sito in Treviglio (BG)**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: il terreno riportato al NCT al fg. 9 mapp.14676 deriva dal terreno riportato in NCT al Foglio 9 Particella 864

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/12/2003**. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/2003 al 13/09/2012. 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.

Note: Mappale 1751

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Il terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 10116 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 9 Particella 4368/a.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000000; Importo capitale: € 1500000; Note: a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamen-

ti: -In data 31/10/2007 al n. 11186 di riduzione di somma -In data 23/12/2008 al n. 18067 di riduzione di somma -In data 14/01/2022 al n. 551 di cessione di ipoteca - In data 05/06/2008 n. 36676/8162 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 Al NN. 80272/18068 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 31/10/2007 al nr. 11187 di riduzione di somma -In data 31/10/2007 al n. 11188 di restrizione di beni - In data 23/12/2008 al n. 18065 di riduzione di somma - In data 23/12/2008 al n. 18066 di restrizione di beni - In data 14/01/2022 al n. 552 di cessione dell'ipoteca.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:- In data 11/10/2005 al n. 9649 di erogazione a saldo - In data 23/12/2008 al n. 18069 di riduzione di somma - In data 14/01/2022 al n. 553 di cessione di ipoteca - In data 31/10/2007 ai nn. 66498/11189 di restrizione di beni Foglio 9 particella 1751 - In data 03/12/2007 ai nn. 73701/12416 di restrizione di beni Foglio 9 Particella 1751 - In data 23/12/2008 ai nn. 80274/18070 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14324 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2100000; Importo capitale: € 1200000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -In data 14/01/2022 al n. 555 di cessione dell'ipoteca - In data 16/06/2009 al n. 35842/8492 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676 Foglio 9 Particella 14754.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5950000; Importo capitale: € 3500000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1040000; Importo capitale: € 800000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 17/08/2022 al n. 8447 di restrizione di beni - In data 31/05/2012 Al N. 23612/4453 restrizione di beni Foglio 9 Particella 14676, Foglio 9 Particella 3761, Foglio 9 Particella 4949.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 al n. 847 di restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 941 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8449 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9989 di restrizione di beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2013 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 31/01/2022 al n. 937 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8443 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9981 di restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 150000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 27/01/2022 n. 850 restrizione di beni - In data 31/01/2022 al n. 943 di restrizione di beni - In data 17/08/2022 al n. 8452 di restrizione di beni - In data 03/10/2022 al n. 9992 di restrizione di beni.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione. Atto Tribunale di Bergamo del 27/01/2014 n. 929/2014. A favore \_\_\_\_\_ a  
Carico di \_\_\_\_\_ ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena del 15/07/2013 rep. 5969/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24/03/2014 n. 1878/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/04/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 1000000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizioni Atto del Tribunale di Bergamo del 21/07/2016 n. 7608. a favore di \_\_\_\_\_ ,a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. OMISSIS; Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo nr. 1878/2014 del 24/03/2014 iscritta a Bergamo in data 15/04/2014 l nr. gen. 13735 e n. particolare 2134 a favore di \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676

**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 TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676

agricolo sito in \_\_\_\_\_ ,

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici vanno generalmente espresse in metri quadrati (m2), ma per le superfici agrarie si usano misure caratteristiche, che sono: - centiara (ca): corrisponde a 1 metro quadrato - ara (a) : corrisponde a 100 metri quadrati - ettaro (ha) : corrisponde a 10.000 metri quadrati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo sem.irr .arb mapp.14676	sup reale lorda	21.330,00	1,00	21.330,00
		<b>21.330,00</b>		<b>21.330,00</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**

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in quattro lotti

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS contratto affitto fondo rustico legge 203/82

**Opponibilità ai terzi: SI**

I canoni di Locazione non sono considerati vile ai sensi dell'art.2923 comma 3 C.C. Note: il canone pattuito di euro 63.000,00 che in proporzione per il mappale in oggetto lotto 4 mapp.14676 pari ad €.16408,69è superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 Comma 3 del C.C. pari ad euro 9775,68(66,66% giusto prezzo del canone pari ad euro/mese 50\*1Pertica (654,5179mq.))

Note: Il terreno risulta affittato al Sig \_\_\_\_\_ titolare dell'omonima azienda agricola: sono affittati dal 02/04/2024 al 01/04/2033 registrato a UT Treviglio in data 12/04/2024 serie 3T Numero 001518 codice identificativo contratto TPH24T0015180000F Precedente al Pignoramento del 20/05/2024 rep. 4006 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Bergamo il 26/06/2024 al nr. generale 34403 e numero particolare 24891

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteris-

tiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TREVIGLIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa- studiocasa - fumagalli immobili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni

03) Seminativo irriguo 10,75 euro/mq. Regione Agraria 9: sub 1:Treviglio,;

Altre fonti di informazione: Tabelle dei Valori Agricoli Medi, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Bergamo (Exeo edizioni).

## 12.3 Valutazione corpi:

### A TERRENI-AGRICOLI 4 Mapp.14676. agricolo Treviglio (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 217.832,63.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Terreno agricolo sem.irr .arb mapp.14676	21.330,00	€ 10,75	€ 229.297,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 229.297,50
affitto detrazione del 5.00%			€ -11.464,88
Valore corpo			€ 217.832,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 217.832,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 217.832,63



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A TERRENI- AGRICOLI 4 Mapp.14676	agricolo	21.330,00	€ 217.832,63	€ 217.832,63

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.783,26

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 196.049,36

Valore diritto e quota € 196.049,36

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 196.049,36

**12.6 Regime fiscale della vendita**

l'imposta di registro al 15% del prezzo dichiarato per la vendita del terreno agricolo (con un importo minimo di € 1.000,00); l'imposta ipotecaria in misura fissa: € 50,00; l'imposta catastale per l'importo di € 50,00. 1)Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00 2)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo imposta ipotecaria: € 200,00 imposta catastale: € 200,00 3)Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00

**Allegati**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
  4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
  5. ATTO DI PROVENIENZA
  8. CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 02-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lorenza Marcella Berto**

