

N° Gen. Rep. 568/2024

OMISSIS

OMISSIS

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



Esperto alla stima: Arch. Marco scola
Codice fiscale: SCLMRC69H22A794T
Partita IVA: 02782620161
Studio in: Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo
Telefono: 035233555
Email: m.scola@studiopergreffiscola.it
Pec: marco.scola@archiworldpec.it

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

INDICE

Lotto: 001 - Terreni

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2026 alle 09.30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola
Data nomina: 27-01-2026
Data giuramento: 27-01-2026
Data sopralluogo: 05-03-2026

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 05/03/2026 e 23.03.2026 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Bergamo (BG), in via Cavagnis, e procedeva con l'accesso all'immobile. Accesso agli atti presso enti: il 27/01/2026, 03/02/2026, all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare, archivio notarile; Il 11/02/2026, accesso agli atti presso comune di La Magdeleine - comune di Antey-Saint-André (AO). Il 03/02/2026, 11/02/2026 e 16/02/2026, accesso agli atti per verifiche presso Ufficio tecnico e mobilità di Bergamo.

Beni in **Bergamo (BG)****Lotto: 001 - Terreni****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 1) Terreni.**

agricolo sito in

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria Bergamo, foglio 5, particella 202, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 12 ca 35, reddito dominicale: € 5,42 €, reddito agrario: € 6,70 €

Derivante da: - RIORDINO FONDARIO del 01/01/1995 Pratica n. BG0078457 in atti dal 13/05/2014 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 371CI.1/1995) - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/12/1987 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n. 16246.1/2017 - Pratica n. BG0119362 in atti dal 31/08/2017 - FRAZIONAMENTO del 07/06/1982 in atti dal 24/09/1998 ALL. MAPPE (n. 1.6/1982) - Atto del 27/10/1982 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 18768 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 7874 registrato in data 16/11/1982 -n. 5893.1/1983 in atti dal 24/09/1998 - FRAZIONAMENTO del 07/06/1982 in atti dal 24/09/1998 ALL.MAPPE (n. 1.6/1982) - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1968 - US Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1982 n. 1135 registrato in data 10/09/1982 - Voltura n. 5892.1/1983 in atti dal 09/04/1996

Confini: a nord mapp. 2726, a nord est mapp 2699, 2700 e 2701, a est strada via Felice Cavagnis, a sud e ovest mapp. 204

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria Bergamo, foglio 5, particella 204, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 18 ca 84, reddito dominicale: € 3,89 €, reddito agrario: € 0,29€

Derivante da: - RIORDINO FONDARIO del 01/01/1995 Pratica n.BG0078474 in atti dal 13/05/2014 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 371CI.1/1995) - FRAZIONAMENTO del 07/06/1982 in atti dal 24/09/1998 ALL. MAPPE (n. 1.6/1982) - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - Atto del 27/10/1982 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 18768 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 7874 registrato in data 16/11/1982 -n. 5893.1/1983 in atti dal 24/09/1998 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1968 - US Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1982 n. 1135 registrato in data 10/09/1982 - Voltura n. 5892.1/1983 in atti dal 09/04/1996

Confini: a nord mapp. 203 e 202, a est mapp 202 e 205, a sud mapp 210 e 331, a ovest mapp 206 e strada privata

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS proprietà 1/1 , sezione censuaria Bergamo, foglio 5, particella 206, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 00 ca 83,

reddito dominicale: € 0,17 €, reddito agrario: € 0,01 €

Derivante da: - RIORDINO FONDARIO in atti dal 18/11/1998 RIL. AEROFOTOGRAF. (n. 462.CI/1995) - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/12/1987 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n. 16246.1/2017 - Pratica n. BG0119362 in atti dal 31/08/2017 - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - Atto del 27/10/1982 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 18768 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 7874 registrato in data 16/11/1982 - Voltura n. 589383 in atti dal 25/09/1990 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1968 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1982 n. 1135 registrato in data 10/09/1982 - Voltura n. 589283 in atti dal 25/09/1990

Confini: a nord e est mapp. 201, a sud mapp 331, a ovest strada privata

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS [REDACTED] il [REDACTED] cf: OMISSIS proprietà 1/1, sezione censuaria Bergamo, foglio 5, particella 331, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 06 ca 35, reddito dominicale: € 1,31 €, reddito agrario: € 0,10 €

Derivante da: - RIORDINO FONDARIO del 01/01/1995 Pratica n. BG0078515 in atti dal 13/05/2014 RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 371CI.1/1995) - RIORDINO FONDARIO del 13/05/2014 Pratica n. BG0078515 in atti dal 13/05/2014 RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 371CI.1/1995) - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - Atto del 27/10/1982 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 18768 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 7874 registrato in data 16/11/1982 - n. 5893.1/1983 in atti dal 24/09/1998 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1968 - US Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1982 n. 1135 registrato in data 10/09/1982 - Voltura n. 5892.1/1983 in atti dal 09/04/1996

Confini: a nord mapp. 206, a est mapp 204, a sud est e sud mapp 211a ovest strada privata

Note generali: Si evidenzia che, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il soggetto esecutato risulta titolare, tra gli altri, anche di una quota pari a 1/10 di un terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 5, particella 292, qualità Bosco Ceduo, classe 3, di are 69 ca 77, reddito dominicale 10,81 €, agrario 1,08 €. Tuttavia, detto bene risulta compreso nell'atto di pignoramento, ma non risulta incluso nell'atto di pignoramento come trascritto presso i Registri Immobiliari, né è menzionato nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. Pertanto, il suddetto immobile non rientra nel compendio pignorato oggetto della presente procedura esecutiva e, conseguentemente, non è stato oggetto di stima nel presente elaborato peritale. La circostanza viene qui segnalata per opportuna conoscenza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, al fine delle eventuali determinazioni di competenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (1 km), scuole (1 km)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Città Alta.

Attrazioni storiche: Città Alta/Baluardi/Mura/Castello di San Vigilio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 200 mt, funicolare San Vigilio 400 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **1) Terreni**

Il compendio oggetto della procedura è costituito da terreni a destinazione agricola contigui. I mappali in oggetto sono terreni a destinazione agricola posizionati sui colli di Bergamo, vicini alla Città Alta, all'interno del Parco dei Colli, affacciati in parte sulla via Cavagnis e in parte sulla via della Tavernella. L'accesso è diretto tramite le due strade che li costeggiano, con buona esposizione e compongono una forma trapezoidale a L con una giacitura collinare, i terreni sono per buona parte in declivio con inclinazione scoscesa. Si presentano al momento del sopralluogo, come terreni incolti boscati, selvatico. Una parte è cintata con ringhiera a paletti e rete metallica. La zona è servita da urbanizzazioni primarie, a tal proposito si segnala il passaggio aereo di cavi dell'elettricità su porzione a nord del mappale 202, i pali non sono posizionati sui mappali oggetto di procedura. Non risulta nessun reticolo idrico di competenza del consorzio di Bonifica di Bergamo. All'interno della boscaglia si trova un manufatto posticcio con telaio in ferro e copertura in lastre di policarbonato di circa 15 mq, non autorizzato, in stato pessimo di manutenzione, da rimuovere. Si segnala che sulla via Cavagnis al n. 42 è presente un passo carrabile per l'accesso ai terreni, sul mappale 202 di proprietà della signora OMISSIS, autorizzazione n. 7285/2020 intestato al signor OMISSIS, di cui sentenza per servitù di passaggio n. RG 3104/2021 REP 2650/2021 del 08/07/2021 in cui si riconosce il diritto di servitù di passaggio e/o di parcheggio al signor OMISSIS.

Superficie complessiva di circa mq **3.837,00**
 il terreno risulta di forma Trapezoidale a L ed orografia collinare
 Tessitura prevalente medio impasto
 Sistemazioni agrarie no
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee incolto boscato
 Colture arboree incolto boscato
 Selvicolture incolto boscato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I terreni sono allo stato attuale a bosco incolto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



vista da via Cavagnis



passo carrale su via Cavagnis



vista dalla via Tavernella



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 1) Terreni.
agricolo sito in**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di manufatto precario in materiali leggeri e copertura in lastre ondulate, parzialmente collassato

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione

Descrizione delle opere da aggiornare: rimozione e smaltimento

Oneri di regolarizzazione	
<i>rimozione e smaltimento</i>	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

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

Note: Non risultano pratiche edilizie sui terreni, si considera la conformità edilizia, anche se all'interno del fondo è presente un manufatto di modeste dimensioni (circa 15 mq), realizzato con materiali leggeri e copertura in lastre ondulate, riconducibile a struttura di carattere precario. Lo stesso si presenta in avanzato stato di degrado, risultando parzialmente collassato e non funzionale ad alcun utilizzo, non suscettibile di recupero né di regolarizzazione, risultando pertanto privo di valore economico e configurandosi quale elemento detrattivo, per il quale si rende necessario la rimozione e smaltimento.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: 1) Terreni.
agricolo sito in**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale delibera n. 24 del 11/04/2024
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato - Spazi aperti del Parco dei Colli - APC
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 67. Spazi aperti del Parco dei Colli - APC 1. Si tratta degli ambiti interessati dalla disciplina di carattere prevalente del PTC del Parco dei Colli, alle cui N.T.A. si rinvia. Art. 15 NTA PTC Parco dei Colli: (...) 3. Gli usi e le attività ammesse hanno carattere prevalentemente agricolo-forestale (UA). Sono ammessi anche usi naturalistici (UN). Gli usi abitativi (UU) e gli usi specialistici (US) sono ammessi secondo quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, nonché nei "centri, nuclei e aggregati storici", unicamente e specificatamente là dove individuati nella tav. 2 secondo le modalità definite all'art. 28 e dell'articolo 33. Altri usi sono ammessi solo se legittimamente esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente piano, con le modalità definite ai commi che seguono. 4. Per gli usi agro-forestali (UA) gli interventi ammessi sono di manutenzione (MA), restituzione (RE), riqualificazione (RQ) dei manufatti nei limiti di cui al Titolo III della L.R. 12/05 e delle sistemazioni agrarie (ciglioni e terrazzamenti, scoline) esistenti, anche con rimodellamenti; sono altresì ammessi interventi di trasformazione (TR) per l'ampliamento o la formazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive agricole, se strettamente necessari al governo del fondo, preferibilmente localizzati in adiacenza a centri aziendali già esistenti e solo nel caso di comprovata impossibilità a recuperare strutture già esistenti. Per questi si applicano le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 36. Sono altresì ammessi interventi di trasformazione (TR) del bosco a fini agricoli nei limiti di cui all'art. 26. (...) 7. Nelle zone C, i PGT possono includere parchi urbani e aree verdi alle seguenti condizioni: a. se privi di attrezzature specifiche o con strutture edificate preesistenti e/o se consistenti nella realizzazione di percorsi; b. non devono compromettere l'attività agricola. 8. Nella zona C sono comunque vietati tutti gli interventi e le attività che possono alterare sensibilmente la morfologia e la stabilità dei suoli, la conservazione o la riproducibilità delle risorse, la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio. In particolare, è esclusa: a. la nuova edificazione se non per usi agricoli, con le limitazioni definite ai commi precedenti; b. l'apertura di nuove strade, ad eccezione delle strade interpoderali per la gestione agricola, che dovranno essere sterrate e delle modifiche necessarie alle strade esistenti per la messa in sicurezza; c. la realizzazione di autorimesse che non siano al servizio delle attività agricole, atto salvo due posti auto per unità immobiliare per gli usi abitativi esistenti alla data di adozione del piano purché non modifichino la morfologia dei luoghi, non comportino la realizzazione di nuovi e significativi percorsi impermeabilizzati, non comportino l'alterazione del paesaggio o di componenti di valore storico-culturale. Sono ammessi parcheggi privati purché con pavimentazioni permeabili e drenanti. 9. È consentita la realizzazione di recinzioni solo per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi e tecnologici.

	ici esistenti, o per le attività agricole secondo quanto disposto all'art. 36, nonché quelle inerenti allo stretto ambito pertinenziale di edifici residenziali da realizzare secondo le modalità individuate in uno specifico Regolamento. 10. Nelle pertinenze a giardino privato esistenti sono ammessi allestimenti ludico-sportivi che non comportino superfici impermeabili di dimensioni significative rispetto al contesto e previa autorizzazione del Parco, evitando strutture in C.A., senza sostanziali modifiche morfologiche e con uso di materiali vegetali autoctoni e materiali utilizzati tradizionalmente; è ammesso l'uso di bacini naturaliformi e/o biopiscine e la realizzazione di strutture opportunamente inserite nel paesaggio per il ricovero delle piante, di superficie non superiore ai 15 mq. ART. 31 Aree di elevato valore paesistico NTA PTC Parco dei Colli (..) 2. Nelle aree di cui al comma 1, fatte salve tutte le norme specifiche relative agli articoli precedenti, deve essere escluso ogni intervento che comporti alterazioni delle componenti del paesaggio storico o naturale, nonché della loro leggibilità e riconoscibilità, in particolare: a. non sono consentite nuove edificazioni ad esclusione di quanto previsto alla successiva lettera b, né realizzazioni di infrastrutture, fatti salvi gli interventi indispensabili per ripristinare, riqualificare, recuperare o razionalizzare gli usi e le attività in atto, e fatte salve le eventuali indicazioni delle presenti norme; b. eventuali strutture necessarie alle attività agricole, possono essere realizzate solo nell'ambito di piani aziendali approvati dal Parco, che dovranno dimostrare la necessità e la sostenibilità economica dell'intervento, accompagnati da una relazione di compatibilità ambientale che prevede le azioni di mitigazione e compensazione di cui all'art 12, comunque nel rispetto dell'art. 36. È da escludere comunque la realizzazione dei tunnel e dei vivai. Sono esclusi dalla presentazione del piano aziendale i manufatti concessi ai sensi dell'art. 36 comma 8 e 9; c. nelle aree in cui sono ammessi usi pubblici, le attrezzature devono assicurare l'integrità paesaggistica dei luoghi, non compromettere l'attività e le sistemazioni agricole presenti, e di norma, debbono consistere in percorsi e piccoli spazi attrezzati che rispettino le trame del paesaggio agrario; d. devono essere conservati, mantenuti e, ove possibile, ripristinati gli elementi costitutivi del sistema insediativo tradizionale, compresi i segni del paesaggio agrario e le trame infrastrutturali (sentieri, percorsi, rogge filari, muretti, ecc.) e ogni altro elemento concorrente alla definizione del loro disegno complessivo; e. non devono essere eseguiti interventi che possono pregiudicare le visuali che dai percorsi interni si godono nei confronti delle principali mete visive del Parco, con particolare riguardo al Colle di Bergamo e al profilo di Città Alta; f. sono da evitare comunque interferenze nei sistemi di relazioni visive o alterazioni incoerenti delle trame parcellari, degli assetti storici e dei lineamenti strutturali dei paesaggi agricoli; g. sono da privilegiare e mantenere le "colture tradizionali" ed in particolare i prati stabili in stretta connessione con ambiti di prioritario significato storico-culturale, quali ad esempio Valmarina e Astino e nelle aree di Parco Naturale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 1) Terreni.
agricolo sito in

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS per quota 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per aver ricevuto, gli originari map-pali 508, 1.131, 499/a e 616/a del Catasto Terreni in forza di: - atto di donazione e divisione a rogito dott. PAOLO MANGILI, Notaio in Bergamo (BO), in data 27 ottobre 1982 rep. n. 18.768 e trascritto, a Bergamo, in data 24 no-vembre 1982 ai n.ri 26.435/22.119 dai signori OMISSIS [REDACTED], OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] e OMISSIS [REDACTED] per quota 1/1 di nuda proprietà; - ricongiungimento quota 1/1 di usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor OMISSIS deceduto in data [REDACTED]

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

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

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto emesso da Equitalia Nomos S.p.a.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 437.513,14; Importo capitale: € 218.756,57; Note: Ipoteca legale iscritta, a Bergamo, in data 5 aprile 2011 ai n.ri 17.424/3.510, a favore "EQUITALIA NOMOS S.P.A." con sede in Torino (TO) codice fiscale n. 05165540013 in forza di atto emesso da EQUITALIA NO-MOS SPA, in data 16 marzo 2011 rep. n. 225, somma iscritta Euro 437.513,14, somma capitale Euro 218.756,57; grava limitatamente in capo al mappale 206 del foglio 5 e mappale 1.131 del foglio 503 (ora mappale 202 del foglio 5) del Catasto Terreni di Bergamo. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobi-li iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2024 ai nn. OMISSIS; pignoramento immobiliare trascritto, a Berga-mo, in data 4 dicembre 2024 ai n.ri 64.572/46.780 a favore dei signori OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS, OMIS-SIS [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS e OMISSIS n [REDACTED] codice fiscale n. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1) Terreni

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: 1) Terreni
agricolo sito in Bergamo (BG),

Negli usi civici di Regione Lombardia il Comune di Bergamo risulta "istruttoria chiusa senza demanio civico".

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di terreni senza condominio.

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: Si segnala che sulla via Cavagnis al n. 42 è presente un passo carrabile per l'accesso ai terreni, sul mappale 202 di proprietà della signora OMISSIS, autorizzazione n. 7285/2020 intestato al signor OMISSIS, di cui sentenza per servitù di passaggio n. RG 3104/2021 REP 2650/2021 del 08/07/2021 in cui si riconosce il diritto di servitù di passaggio e/o di parcheggio al signor OMISSIS.

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: 1) Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si evidenzia che le superfici indicate nel presente elaborato sono state desunte dalle risultanze delle visure catastali acquisite agli atti della procedura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
foglio 5 mapp. 202 Seminativo	sup reale netta	1.235,00	1,00	1.235,00
foglio 5 mapp. 204 Bosco Ceduo	sup reale netta	1.884,00	1,00	1.884,00
foglio 5 mapp 206 Bosco ceduo	sup reale netta	83,00	1,00	83,00
foglio 5 mapp. 331 Bosco Ceduo	sup reale netta	635,00	1,00	635,00
		3.837,00		3.837,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene che la divisione del fondo risulti commercialmente antieconomica

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: i terreni risultano liberi ed incolti

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

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci e estrinseci dell'immobile, quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima. Per la valutazione dei terreni in oggetto, vista la loro natura, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA - Annualità 2025" (ultima annualità ad oggi disponibile, nota del C.T.U.) e da OMI - agenzia delle entrate valori agricoli medi provincia di Bergamo (anno 2022 ultima pubblicazione), OVA 2025 osservatorio dei valori agricoli provincia di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, ove necessario, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari degli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona

Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 9 sub 1)

OVA osservatorio dei valori agricoli provincia di Bergamo

Altre fonti di informazione: Aziende agricole della zona..

12.3 Valutazione corpi:**1) Terreni. agricolo
Bergamo (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.194,50.

Il valore del bene è stato determinato assumendo quale base i Valori Agricoli Medi (VAM) e OVA (osservatorio dei valori agricoli) e applicando successivamente coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche specifiche del fondo. In particolare, sono stati considerati coefficienti riduttivi per la giacitura collinare, la destinazione a bosco ceduo, lo stato di incolto e le condizioni di accessibilità, nonché un coefficiente incrementativo in ragione della localizzazione in ambito territoriale di pregio, in prossimità della Città Alta di Bergamo. Il valore unitario finale deriva pertanto dal prodotto dei suddetti coefficienti, opportunamente bilanciati secondo criteri estimativi e in coerenza con le dinamiche del mercato locale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
foglio 5 mapp. 202 Semi-nativo	1.235,00	€ 9,30	€ 11.485,50
foglio 5 mapp. 204 Bosco Ceduo	1.884,00	€ 4,50	€ 8.478,00
foglio 5 mapp 206 Bosco ceduo	83,00	€ 4,50	€ 373,50
foglio 5 mapp. 331 Bosco Ceduo	635,00	€ 4,50	€ 2.857,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.194,50

aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 23.194,50
Valore corpo	€ 23.194,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.194,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.194,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1) Terreni	agricolo	3.837,00	€ 23.194,50	€ 23.194,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.319,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 20.575,05

Valore diritto e quota € 20.575,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.575,05

12.6 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale applicabile al trasferimento sarà determinato in sede di decreto di trasferimento sulla base della normativa vigente e della natura soggettiva del debitore esecutato e dell'aggiudicatario. A titolo meramente indicativo, qualora il trasferimento avvenga fuori campo IVA, lo stesso sarà assoggettato ad imposta di registro nella misura prevista per i terreni agricoli, oltre alle imposte ipotecaria e catastale, fatte salve eventuali agevolazioni di legge.

Allegati

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Urbanistica
- All.5 - Documentazioni varie

20-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Scola